В. ДАДОНОВЪ.

СОЦІАЛИЗМЪ БЕЗЪ ПОЛИТИКИ: ГОРОДА—САДЫ БУДУЩАГО ВЪ НАСТОЯЩЕМЪ.

СОДЕРЖАНІЕ: Идея Говарда.—Принципы современной планировки городовъ.—Англійскіе и нѣмецкіе города-сады. Русскіе дачные поселки.—ГОРОДЪ-САДЪ НА ХОДЫНСКОМЪ ПОЛѢ ВЪ МОСКВѢ.

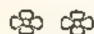


МОСКВА—1913.

В. ДАДОНОВЪ

СОЦІАЛИЗМЪ БЕЗЪ ПОЛИТИКИ.

ГОРОДА-САДЫ БУДУЩАГО ВЪ НАСТОЯЩЕМЪ.



МОСКВА—1913.




Типо-литографія Т-ва И. Н. КУШНЕРЕВЪ и К°. Пименовская ул., с. д.
Москва—1913.

Какъ познать самого себя?

Не размышленіемъ, а только дѣйствіемъ. Попробуй исполнить свое назначеніе и ты узнаешь, что въ тебѣ.

Но какъ узнать свое назначеніе?

Ищи отвѣта въ запросахъ дня.

Гете.

ПРЕДИСЛОВІЕ.

Когда въ 1898 году вышла въ свѣтъ книга Говарда: «Города сады завтрашняго дня» («Garden cities of to morrow»), предложенная имъ коренная соціальная реформа многимъ показалась утопіей или же достояніемъ далекаго будущаго.

Но теперь это будущее уже стало настоящимъ.

Первый городъ-садъ Лечвордъ, представляющій собою полное воплощеніе идеи Говарда, уже раскинулъ свои тѣнистыя улицы въ окрестностяхъ Лондона, а безчисленныя предмѣстья-сады, осуществляющія эту идею лишь наполовину, насчитываются десятками, какъ въ Англіи, такъ и на континентѣ.

Книга Говарда, которой, быть можетъ, суждено «поднять въ вѣкахъ далекій непрерывный звонъ» — еще въ 1911 году появилась и на русскомъ языкѣ, но она прошла почти незамѣченной. А между тѣмъ среди всеобщаго охлажденія къ политикѣ его идея «соціализма безъ политики» имѣетъ всѣ данныя для самаго широкаго распространенія.

Прошлое не возвращается. Тщетно предводители разбитой арміи, съ трудомъ оправившіеся отъ пораженія, бросаютъ въ пространство когда-то могучіе лозунги, полинявшіе какъ старыя знамена—дремлющій духъ народа не просыпается.

Лучшіе представители общества, усталые отъ безплоднаго ожиданія, измученные томленіемъ неизрас-

ходованныхъ силъ, растерянно озираются кругомъ, не зная къ чему приложить эти силы, не зная что дѣлать; потому что «какъ теперь, такъ и во всѣ времена, говоритъ Говардъ, одна изъ величайшихъ потребностей человѣка и общества состоитъ въ томъ, чтобы имѣть достойную цѣль и имѣть возможность осуществить ее».

«Работа и идеалы, стоющіе того, чтобы отдать имъ силы—создаютъ цѣнность жизни.

«Все, что человѣкъ есть, все чѣмъ онъ можетъ стать отражается въ его стремленіяхъ. Цѣль, которую я рѣшаюсь поставить своему народу—возвышенна, и соотвѣтствуетъ его силамъ».

Россія — классическая страна людей, для которыхъ жизнь безъ идеи—тяжкій крестъ. Это одно уже даетъ увѣренность, что возвышенная цѣль, которую Говардъ находитъ по силамъ для своего народа, не окажется непосильной и для насъ. Тѣмъ болѣе, что и въ нѣдрахъ народной массы, благодаря земельной реформѣ послѣднихъ лѣтъ, совершается процессъ, не только благопріятствующій созданію городовъ Говарда, но дѣлающій ихъ возникновеніе запросомъ дня.

Въ послѣдніе годы тысячи крестьянскихъ надѣловъ и милліоны десятинъ бывшей владѣльческой земли разбиты на хутора. Среди пустынныхъ дотолѣ полей возникла новая сельская страна, которой для того, чтобы стать культурной, недостаетъ только новыхъ городовъ. Значеніе послѣднихъ не исчерпывалось бы только производствомъ и обмѣномъ продуктовъ промышленности на продукты сельскаго хозяйства. Что гораздо важнѣе—въ нихъ нашли бы пріютъ и приложеніе для своего труда милліоны «освободившихся отъ земли» деревенскихъ выходцевъ, армія которыхъ растетъ и будетъ расти въ ужасающей прогрессіи.

Скопляясь все въ большемъ и большемъ количествѣ въ предмѣстьяхъ большихъ городовъ, безработные и озлобленные, они легко могутъ превратить цѣль, по-

ставленную земельной реформой въ ея логическую противоположность, если, какъ неизбѣжный коррективъ къ этой реформѣ, не будетъ приступлено къ постройкѣ новыхъ городовъ.

Это не значитъ, что нужно строить города на казенный счетъ. Недостатки, органически присущіе всѣмъ казеннымъ хозяйственнымъ предпріятіямъ, сказались бы конечно и здѣсь и не замедлили бы дискредитировать самую идею.

Соціальный экспериментъ Говарда прежде всего акціонерное предпріятіе, и участіе правительства могло бы выразиться въ гарантіи акцій «перваго общества городовъ будущаго въ Россіи» и въ отводѣ подходящаго участка земли.

Все остальное должны взять въ свои руки люди, проникнутые всей важностью идеи, осуществленіе которой они примутъ на себя.

Ихъ неоцѣненными помощниками будутъ всѣ тѣ, кто умѣетъ въ настоящемъ отличить элементы будущаго и готовъ служить ему словомъ и дѣломъ.

Но не менѣе цѣнными сотрудниками будутъ и представители всевозможныхъ профессій, ремеслъ и искусствъ, отъ художника до поденщика, которые, не задаваясь никакими идейными цѣлями, самымъ фактомъ приложенія своего труда на территоріи новаго города (и при томъ не безъ выгоды для себя) явятся піонерами соціальнаго обновленія.

Даже тотъ, кто ничего не умѣетъ дѣлать, но зато можетъ жить безъ труда, пусть только живетъ въ городѣ будущаго—ужъ однимъ этимъ онъ будетъ служить успѣху соціальной реформы, т. п. жизнеспособными соціальными организмами являются только тѣ колоніи, которыя населяются не одной какой-нибудь категоріей людей: служащими, ремесленниками или крестьянами, а представителями всѣхъ классовъ населенія, до клубмена и рантье включительно.

Постройка городовъ-садовъ Говарда, хотя и акціо-

нерное, но не чисто коммерческое предпріятіе. Дивидендъ «Перваго общества городовъ-садовъ» въ Англіи ограниченъ 5%. Это исключаетъ возможность биржевой спекуляціи и связаннаго съ ней головокружительнаго успѣха.

Еще неокрѣпшая соціальная идея не можетъ быть представлена на произволъ свободной игры эгоистическихъ интересовъ, и вмѣсто ажіотажа финансовому успѣху предпріятія должна служить пропаганда.

Въ нашемъ суровомъ политическомъ климатѣ, гдѣ съ такимъ трудомъ выростаютъ новыя самостоятельныя общественныя организаціи, въ началѣ поприща для нихъ особенно дорога матеріальная и идейная поддержка организацій, уже глубоко пустившихъ корни въ почву, какими являются городскія и земскія самоуправленія и старинныя ученыя общества. Не менѣе дорого и сочувствіе общественно-настроенныхъ капиталистовъ, которые согласились бы... не пожертвовать, о нѣтъ, великія идеи не нуждаются въ филантропіи— но лишь вложить часть своего капитала въ видѣ долгосрочной ссуды въ новое идейное предпріятіе, обѣщающее хотя небольшой, но вѣрный процентъ.

Города, земства и лучшіе представители нашего купечества изъ года въ годъ тратятъ сотни милліоновъ на пріюты, богадѣльни и больницы, т.-е. на то, чтобы при всѣхъ усиліяхъ залѣчивать одну изъ тысячи ранъ, ежедневно наносимыхъ враждебной жизнью.

Пусть же хоть сотая доля этихъ милліоновъ будетъ направлена на созиданіе элементовъ новой жизни, свободной отъ проклятія нищеты и всѣхъ вытекающихъ изъ нея бѣдствій.



ГЛАВА I.

Соціализмъ безъ политики.

Физическія и духовныя блага.

Торжество соціализма предполагаетъ равномѣрное распредѣленіе земныхъ благъ, какъ физическихъ, такъ и духовныхъ.

Основными физическими благами являются: удобное и красивое жилище, здоровая пища, чистый воздухъ и умѣренный трудъ въ гигіеническихъ условіяхъ. Что касается благъ духовныхъ, всякаго рода «свободъ», то самое заглавіе книги обязываетъ автора не касаться ихъ по существу, что и не составитъ большого ущерба для полноты настоящаго изложенія. Нужно только помнить, что всѣ свободы (слова, печати, выборовъ и проч.), представляя изъ себя нематеріальныя блага, при ближайшемъ разсмотрѣніи являются не болѣе какъ средствами, ведущими къ одной конечной цѣли — къ равномѣрному распредѣленію между людьми физическихъ благъ.

Цѣнность свободы.

Цѣнность политической свободы подобна цѣнности денегъ: всѣ стремятся ихъ имѣть возможно больше, потому что, чѣмъ больше денегъ, тѣмъ больше жизненныхъ благъ можно на нихъ пріобрѣсти. Но разъ жизненныя блага имѣются на лицо въ достаточномъ количествѣ и на неопредѣленное время — деньги теряютъ свою цѣнность.

Такая постановка, конечно, не исчерпываетъ вопроса и можетъ встрѣтить много вѣскихъ возраженій съ этической, политической и метафизической точекъ зрѣнія. Но ихъ доказательная сила значительно ослабляется тѣмъ обстоятельствомъ, что конечный идеалъ соціальнаго строя, съ его детальной регламентаціей индивидуальнаго поведенія, съ его неограниченной властью общества надъ лич-

ностью сулитъ меньше свободы для всѣхъ, чѣмъ ее имѣютъ теперь поденщики. Самъ Каутскій на одномъ изъ Parteitag'овъ сказалъ: «Рабочіе нашихъ дней пользуются большей свободой, чѣмъ будутъ имѣть ее въ соціалистическомъ обществѣ».

Причина господствующихъ золъ.

Нищета и необезпеченность существованія—вотъ основныя бѣдствія трудящихся, къ которымъ, кромѣ рабочихъ и крестьянъ, нужно причислить какъ мелкихъ служащихъ въ торговыхъ и промышленныхъ предпріятіяхъ, такъ и мелкихъ чиновниковъ. Главными причинами нищеты является: высокая земельная рента и находящаяся въ зависимости отъ нея дороговизна квартиръ и жизненныхъ припасовъ; затѣмъ перепроизводство и кризисы, влекущіе застой въ торговлѣ и безработицу.

Предполагается, что всѣ эти бѣдствія прекратятся съ торжествомъ соціализма.

Соціальный переворотъ по теоріи Маркса.

По теоріи Маркса это торжество должно было наступить въ болѣе или менѣе недалекомъ будущемъ (въ концѣ XIX столѣтія!), совершенно автоматически, почти безъ участія воли и иниціативы отдѣльныхъ личностей.

Къ этому торжеству должны были привести все возростающая нищета и бѣдствія рабочихъ, съ одной стороны, и концентрація капитала и производства въ рукахъ нѣсколькихъ собственниковъ-милліардеровъ — съ другой.

Предполагалось, что самый переворотъ, «экспропріація экспропріировавшихъ», т.-е. захватъ земли, орудій производства и товаровъ произойдетъ быстро и безболѣзненно. Но факты, накопившіеся за три четверти столѣтія, протекшія со времени обнародованія «коммунистическаго манифеста», пробили громадныя бреши въ теоріи научнаго соціализма, поставивъ его на одну доску со столь презираемымъ имъ утопическимъ, какъ бы ни старались доказать противное соединенныя усилія соціалъ-демократовъ различныхъ толковъ.

Живучесть мелкаго производства.

Важнѣйшіе изъ этихъ фактовъ суть слѣдующіе:

1) Наравнѣ съ ростомъ крупнаго производства наблюдается необыкновенная живучесть мелкаго. Вытѣсненное изъ одной области, оно немедленно возрождается въ другой, примѣняя все новые и новые пріемы. Въ результатѣ даже въ современной Англіи, въ классическ[illegible] странѣ круп-

наго производства, изъ 4.800.000 рабочихъ только $^1/_8$ занята на фабрикахъ и заводахъ, имѣющихъ болѣе 500 человѣкъ. Около половины, не менѣе 2.000.000, работаютъ въ заведеніяхъ средняго размѣра (100—200 рабочихъ), а другая половина, т.-е. $^1/_4$ всѣхъ англійскихъ рабочихъ, зарабатываетъ себѣ существованіе на десяткахъ тысячахъ мелкихъ фабрикъ и мастерскихъ съ количествомъ рабочихъ отъ 10 до 1. Что касается тѣхъ немногихъ «узурпаторовъ», о которыхъ писалъ Марксъ, то ихъ въ Англіи 200.000 человѣкъ! Что касается Россіи, то еще въ концѣ прошлаго XIX столѣтія въ ней насчитывалось 7.500.000 кустарей, стоимость произведеній которыхъ (1.410.000.000) значительно превосходила стоимость произведеній крупной промышленности.

Распыленіе капитала.

2) Подобно промышленности, и капиталъ наравнѣ съ концентраціей все больше и больше проявляетъ тенденцію къ распыленію... Всевозможныя акціонерныя компаніи и анонимныя общества выбрасываютъ на рынокъ милліоны акцій, собственниками которыхъ становятся люди самого средняго достатка. Во Франціи, напримѣръ, главный контингентъ акціонеровъ составляютъ простые мужики.

Расщепленіе капитала на промышленный и денежный.

3) По мнѣнію Каутскаго, только промышленный капиталъ (концентрированный въ орудіяхъ производства, въ фабрикахъ, заводахъ, копяхъ и проч.) представляетъ ту силу, которая создаетъ подготовительныя условія для соціалистическаго способа производства и вызываетъ на свѣтъ тѣхъ пролетаріевъ, исторической задачей которыхъ и является осуществленіе этого способа производства, капиталъ-же денежный (концентрированный въ банкахъ и въ частныхъ рукахъ) представляетъ въ противоположность промышленному силу реакціонную; онъ безъ конца создаетъ все новыхъ и новыхъ защитниковъ капитала, несмѣтную свиту богатыхъ людей.

Въ Англіи денежный капиталъ достигаетъ колоссальной цифры 20 милліардовъ; какое-же огромное препятствіе соціалистическому движенію долженъ представлять въ рукахъ его враговъ этотъ антиреволюціонный капиталъ [1])!

---

[1]) Интересно, что почти $^1/_{20}$ часть этого капитала, около 600 милліоновъ, составляютъ вклады англійскихъ рабочихъ союзовъ. Такимъ образомъ рабочіе сами снабжаютъ своихъ эксплоататоровъ средствами для эксплоатаціи.

На улицахъ Лондона рабочіе совершенно теряются въ несмѣтной толпѣ торговцевъ, рантье, адвокатовъ, клерковъ, журналистовъ, прислуги, полицейскихъ и солдатъ. И это не зрительная иллюзія, не случайный подборъ. Статистика подтверждаетъ, что въ странахъ стараго капитализма, раньше другихъ вступившихъ на путь капиталистическаго производства и міровой торговли, какими являются Англія и Голландія, число лицъ *средняго достатка*, болѣе заинтересованныхъ въ сохраненіи, чѣмъ въ разрушеніи существующаго строя, превосходитъ число пролетаріевъ.

Невозможность и безцѣльность соціальнаго переворота по Марксу.

Такимъ образомъ съ теченіемъ времени возможность соціальнаго переворота, какъ его понималъ Марксъ, вмѣсто того чтобы возрастать, постепенно убываетъ; и, напримѣръ, Англія сороковыхъ годовъ, временъ чартистскаго движенія, была ближе къ нему, чѣмъ Англія современная.

Но кромѣ невозможности соціально-политическаго переворота по теоріи Маркса, вызываетъ сомнѣніе и самая цѣлесообразность его въ тѣхъ формахъ, въ какихъ онъ долженъ вылиться по теоріи научнаго соціализма.

«Экспропріація экспропріировавшихъ», насильственный захватъ пролетаріатомъ орудій производства и товаровъ,— вотъ цѣль и сущность соціальнаго переворота. Но стоитъ-ли эта цѣль тѣхъ жертвъ, которыя, несомнѣнно, потребуются для ея достиженія?

Еще Д. С. Милль въ своихъ: «Основахъ политической экономіи» говоритъ: «Большая часть богатства, которымъ владѣетъ въ данный моментъ Англія, была создана человѣческими руками въ теченіе послѣднихъ двѣнадцати мѣсяцевъ. Очень небольшая часть этого колоссальнаго богатства существовала десять лѣтъ тому назадъ. Изъ современныхъ «орудій производства» врядъ-ли существовало тогда что-нибудь, кромѣ фабричныхъ построекъ, нѣсколькихъ машинъ и кораблей. Да и они въ большинствѣ случаевъ не прожили бы такъ долго, если бы за этотъ періодъ въ нихъ не былъ вложенъ свѣжій трудъ на ихъ ремонтъ. Остается *земля*, и это, быть можетъ, единственное, что остается».

Эта элементарная истина отлично извѣстна современнымъ соціалистамъ. И все-таки, покорные отжившей фра-

зеологіи, они не могутъ отказаться отъ мысли о захватѣ существующихъ эфемерныхъ формъ народнаго богатства.

Напримѣръ, извѣстный англійскій соціалистъ Нункватъ въ своей популярной книгѣ: «Счастливая Англія», получившей огромное распространеніе, пишетъ: «Большіе города, вслѣдствіе недостатка питанія, испорченнаго воздуха и другихъ пагубныхъ условій, быстрыми шагами ведутъ къ полному физическому и моральному вырожденію народа». Я заставилъ-бы людей сѣять хлѣбъ, воздѣлывать сады, разводить скотъ, вообще добывать пищу для нашихъ собственныхъ нуждъ. Затѣмъ я сократилъ бы число нашихъ копей, доменныхъ печей, фабрикъ и заводовъ до минимума, необходимаго на удовлетвореніе потребностей нашего народа. Чтобы достигнуть всего этого, народъ долженъ обратить въ свою собственность всю землю, копи, фабрики, заводы, лавки, корабли и желѣзныя дороги».

Эфемерность народныхъ богатствъ.

Это значитъ, говоритъ Говардъ, что народъ долженъ упорно бороться за то, чтобы завладѣть копями, фабриками, заводами и лавками, изъ которыхъ, по крайней мѣрѣ, половина, по утвержденію того-же автора, должна быть закрыта, если его надежды осуществятся! Завладѣть кораблями, которые станутъ безполезными, если иностранная торговля можетъ быть оставленной, завладѣть желѣзными дорогами, большая часть которыхъ, послѣ переселенія большинства жителей въ деревню окажутся лишними. Какихъ жертвъ будетъ стоить эта борьба? И какъ долго она продлится? Не рискуемъ-ли мы, что къ моменту ея завершенія — то, изъ-за чего мы боролись, придетъ въ совершенную негодность. Вѣдь извѣстно, что копи, заводы, машины и проч., лишь на короткій промежутокъ времени оставленные на произволъ судьбы, окончательно и безвозвратно погибаютъ.

Безплодность борьбы изъ-за существующихъ богатствъ.

«Стоитъ ли послѣ этого ссориться и спорить изъ-за того что было произведено человѣкомъ, не лучше ли, уяснивъ прежде всего, что нужно для нашего здоровья, для счастья тѣла и духа, организовать затѣмъ народъ для того, чтобы создать эти вещи самымъ лучшимъ и легкимъ способомъ.

Единственная цѣнность земля.

Фундаментомъ для этой организаціи можетъ быть только та форма матеріяльнаго богатства, которая отли-

чается неизмѣннымъ постоянствомъ и прочностью, — т.-е. земля.

Самыя замѣчательныя изъ нашихъ изобрѣтенiй никогда не будутъ въ состоянiи уменьшить ни на волосъ ея полезности и цѣнности; они могутъ сдѣлать ихъ только болѣе универсальными, могутъ открыть пути и средства къ болѣе благородному использованiю ея неисчерпаемыхъ сокровищъ. Земля останется навсегда основанiемъ для всѣхъ практическихъ цѣлей, остается только рѣшить вопросъ: какъ наилучшимъ для человѣка способомъ использовать землю»?

Города-сады стремятся использовать землю.

Устройство городовъ-садовъ по идеѣ Говарда и является наилучшимъ ея использованiемъ для высокой соцiальной цѣли. Съ первыхъ шаговъ до послѣднихъ осуществленiе этой идеи не вступаетъ въ конфликтъ ни съ господствующими правовыми и экономическими нормами ни съ государственной властью, и на пути къ ея осуществленiю можетъ встать только человѣческая глупость.

Земля для этой цѣли не экспропрiируется, не захватывается, а самымъ мирнымъ образомъ покупается, на акцiонерный капиталъ.

Всѣ тѣ соцiальные элементы, которые наростая отодвигаютъ торжество традицiоннаго соцiализма въ невѣдомую даль, а именно: сохраненiе мелкаго производства, ростъ мелкихъ капиталистовъ, ростъ безчисленной армiи служащихъ въ торговыхъ и промышленныхъ предпрiятiяхъ, этихъ защитниковъ капитала, которыхъ недостатокъ жизненныхъ средствъ гонитъ изъ городовъ въ предмѣстье—всѣ эти элементы благопрiятствуютъ успѣху соцiальной реформы Говарда. Его городъ-садъ съ дешевой рентой, съ удобными сообщенiями, дешевой электрической энергiей— Эльдорадо мелкой промышленности. Его дешевыя акцiи по 10 р. каждая, доступны самымъ мелкимъ акцiонерамъ, наконецъ, городъ-садъ самое красивое, самое здоровое и самое дешевое мѣсто для всѣхъ, кому, благодаря дороговизнѣ жизни, нѣтъ мѣста въ столицѣ.

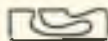
Это соцiальное движенiе не противорѣчитъ даже интересамъ крупныхъ собственниковъ, которые, какъ увидимъ дальше изъ примѣра Англiи и Германiи, первые къ нему примкнули.

Конечно соціальное движеніе, созданное Говардомъ, имѣетъ по преимуществу практическій характеръ и не можетъ замѣнить «научнаго соціализма», какъ религіи пролетаріата.

Послѣ мрачныхъ десятилѣтій начала XIX вѣка, когда, въ противовѣсъ правамъ гражданина и человѣка, попраннымъ наслѣдниками Наполеона, была придумана псевдонаучная теорія Мальтуса, отказывавшая бѣднякамъ въ мѣстѣ на жизненномъ пиру, даже прямо предлагавшая имъ не родиться,—Марксъ своей теоріей научнаго соціализма вновь зажегъ надежду, въ теченіе полувѣка горѣвшую яркимъ пламенемъ въ сердцахъ пролетаріевъ всего міра.

Новая религія пролетаріата.

Но преемники Маркса съ ихъ теоретическимъ политиканствомъ, съ ихъ вѣрой въ дискредитировавшій себя парламентаризмъ, съ ихъ стремленіемъ къ захвату государственной власти, путемъ голосованія, благодаря чему всѣ обязанности рядового гражданина-соціалиста сводятся исключительно къ подачѣ избирательныхъ бюллетеней—заставили научный соціализмъ склонить свой потухающій факелъ передъ принципами новаго ученія, нашедшими свое законченное выраженіе въ французскомъ синдикализмѣ. Отъ этихъ общихъ замѣчаній, вѣроятно уже успѣвшихъ утомить нетерпѣливаго читателя, перейдемъ къ соціальному проекту Говарда, для чего воспользуемся прекраснымъ переводомъ его книги, съ любовью сдѣланнымъ г. Блохомъ.



ГЛАВА II.

Идея Говарда.

Начиная со второй половины XIX столѣтія въ Европѣ и въ Америкѣ наблюдается неудержимое стремленіе населенія изъ деревень въ города.

Въ 1790 г. городское населеніе Соединенныхъ Штатовъ составляло 3%; въ 1900 году оно достигло 60%. Населеніе Чикаго за послѣднія только 10 лѣтъ—удвоилось.

То же самое наблюдается и въ Германіи. Въ 1822 году въ городахъ жила 1/4 населенія, а теперь 2/3. Тяга въ города вызываетъ во всѣхъ культурныхъ государствахъ непрерывный процессъ внутренняго переселенія. Деревни все пустѣютъ, а города все растутъ и по мѣрѣ роста городовъ жизнь въ нихъ становится тѣмъ мучительнѣе и тяжелѣе, чѣмъ необезпеченнѣе человѣкъ.

«Въ городъ людей влечетъ легкость пріисканія работы, высокая заработная плата, заманчивыя перспективы будущихъ успѣховъ, интенсивность общественной жизни, обиліе и доступность развлеченій. Но всѣ эти блага парализуются и обращаются въ ничто дороговизной квартиръ и жизненныхъ припасовъ, безнадежной затерянностью въ человѣческомъ муравейникѣ, трудностью борьбы за существованіе, напряженностью труда. Хорошо освѣщенныя улицы очень привлекательны, особенно зимой, но десятиэтажные дома закрываютъ свѣтъ; воздухъ пропитанъ дымомъ и міазмами; рядомъ съ гордыми дворцами ютятся ужасающія трущобы, гдѣ люди буквально задыхаются въ каменныхъ гробахъ... И въ то-же время городъ—символъ общественности, взаимной помощи и дружескаго сотрудничества, великихъ захватывающихъ симпатій, символъ науки, искусства, культуры.

«Что привлекаетъ и привязываетъ людей къ деревнѣ: широкіе горизонты, тѣнистые лѣса, благоуханіе цвѣтовъ, ласкающее дуновеніе вѣтра, низкая арендная плата, дешевизна съѣстныхъ припасовъ. Между тѣмъ безконечный рабочій день лѣтомъ, тяжелый трудъ и недостатокъ развлеченій зимой дѣйствуютъ такъ, что люди перестаютъ радоваться солнцу и чистому воздуху. Жизнь въ деревнѣ благопріятна для здоровья, но благодаря отсутствію элементарныхъ понятій о гигіенѣ, вентиляціи и канализаціи, деревенскія жилища мало чѣмъ отличаются отъ самыхъ злополучныхъ городскихъ трущобъ.

«И все-же къ ней влекутъ насъ наслѣдственные навыки, органически запечатлѣнные въ нервныхъ клѣткахъ.

«Она питаетъ и согрѣваетъ насъ; на ея груди мы отдыхаемъ. Ея красотою вдохновляется искусство, ея силами приводятся въ движеніе колеса промышленности. Она— источникъ здоровья, богатства, знанія.

«Но полнота радостей и мудрости еще не открыта для человѣка. И она не будетъ нами достигнута до тѣхъ поръ, пока будетъ продолжаться это противоестественное разъединеніе соціальныхъ благъ и даровъ природы.

«Городъ и деревня должны сочетаться во едино, въ городѣ садѣ «и отъ этого радостнаго единенія родятся новыя надежды, новая жизнь, новая цивилизація».

Стремленіе населенія въ большіе города, преимущества и недостатки городской и деревенской жизни, и сочетаніе преимуществъ той и другой жизни безъ ихъ недостатковъ представлены Говардомъ въ діаграммѣ № 1 (см. на слѣд. стр.).

Городъ-садъ.

Вотъ какимъ рисуетъ намъ Говардъ «городъ завтрашняго дня»: «Пусть читатель представитъ себѣ имѣніе въ 6000 акровъ [1]) (2220 десятинъ), расположенное въ здоровой сухой мѣстности на линіи желѣзной дороги, недалеко отъ какого-нибудь крупнаго центра, чтобы имѣть подъ рукой архитекторовъ, инженеровъ, техниковъ и рабочихъ разныхъ спеціальностей, а также капиталистовъ и фабрикантовъ, для которыхъ нашъ городъ явится новымъ поприщемъ для примѣненія ихъ талантовъ, капиталовъ и

[1]) Акръ—около $^1/_3$ десятины.

труда, зачастую не находящихъ примѣненія въ крупныхъ перенаселенныхъ центрахъ.

Городъ-садъ, который долженъ быть построенъ приблизительно въ центрѣ имѣнія, занимаетъ пространство въ 1000 акровъ (370 дес.), или $^1/_6$ всей площади. Остальная земля никогда не будетъ застроена. Онъ предполагается въ кругообразной формѣ съ радіусомъ около 1 версты.

Діаграмма № 1.



1. Три магнита, притягивающихъ народъ. Внизу Городъ-Деревня, или, что то-же, Городъ-Садъ.

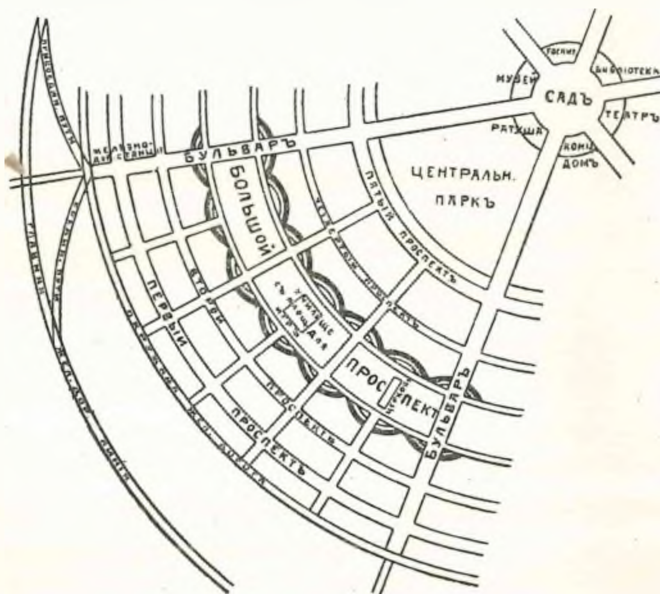
Шесть великолѣпныхъ бульваровъ, каждый шириною въ 15 саж. пересѣкаютъ городъ отъ центра къ периферіи. Въ центрѣ находится кругообразная площадь, мѣрою около 2 дес., на которой разбитъ прекрасный, хорошо орошенный садъ. Вокругъ этого сада находятся болѣе крупныя общественныя зданія: городская дума, театръ, концертный залъ, библіотека, музей, картинная галлерея и больница.



2. Городъ-Садъ Говарда съ окружающей его сельской мѣстностью.

Къ этимъ строенiямъ примыкаетъ центральный паркъ, величиною въ 50 дес., съ просторными площадками для игръ и отдыха, легко доступный для жителей всѣхъ частей города.

Вокругъ всего центральнаго парка (за исключенiемъ мѣстъ пересѣченiя бульваровъ) расположена широкая сте-



3. Часть Города-Сада Говарда съ увеличенномъ масштабѣ.

Хрустальный дворецъ.

клянная аркада—«Хрустальный Дворецъ», открывающаяся въ сторону парка. Это сооруженіе служитъ любимымъ убѣжищемъ жителей въ дождливую погоду. Здѣсь также расположены центральные магазины, свободная же часть «Хрустальнаго Дворца», занята зимнимъ садомъ. Все вмѣстѣ образуетъ постоянную, чрезвычайно привлекательную выставку, легко доступную всѣмъ жителямъ города благодаря ея кругообразной формѣ: лица, живущія въ наиболѣе отдаленныхъ отъ центра частяхъ города, будутъ находиться отъ нея не болѣе какъ въ 200 саж. разстоянія.

Покинувъ «Хрустальный Дворецъ» и идя по направленію внѣшняго кольца города, мы пересѣчемъ Пятый Проспектъ, усаженный, какъ и всѣ улицы города—деревьями.

Здѣсь мы видимъ кольцо изъ превосходно построенныхъ домовъ, обращенное въ сторону «Хрустальнаго Дворца», при чемъ каждый домъ окруженъ просторнымъ садомъ. Продолжая нашу прогулку, мы замѣтимъ, что большая часть домовъ построена либо концентрическими кругами, съ фронтами обращенными къ улицамъ-аллеямъ, либо вдоль бульваровъ, ведущихъ къ центру города.

Населеніе города 32.000.

На вопросъ о численности населенія этого города, мы услышимъ отъ нашего спутника, что собственно городъ имѣетъ около 30.000 жителей, а сельско-хозяйственный районъ имѣнія 2000 чел., что въ городѣ 5.500 строительныхъ участковъ величиною въ среднемъ 140 кв. саж. (7×20).

Мы обращаемъ вниманіе на разнообразіе архитектуры домовъ, выражающей индивидуальные вкусы и желанія хозяевъ, къ которымъ городское самоуправленіе предъявляетъ только требованіе о соблюденіи санитарныхъ правилъ и о гармоніи цѣлаго. Продолжая нашъ путь къ периферіи города, мы придемъ къ Большой аллеѣ (главный проспектъ). Она вполнѣ заслуживаетъ этого названія, такъ какъ имѣетъ въ ширину 60 саженъ и образуетъ зеленый поясъ длиною около 5 верстъ, раздѣляющій городъ на двѣ зоны—внутреннюю и внѣшнюю. Эта аллея представляетъ изъ себя второй паркъ, площадью больше 40 десятинъ, отстоящій отъ самыхъ отдаленныхъ мѣстъ города, въ разстояніи 3—4 минутъ ходьбы.

На этой великолѣпной аллеѣ шесть участковъ по полторы десятины каждый, заняты публичными школами.

Мы замѣчаемъ, что дома, выходящіе на Большую аллею, расположены полумѣсяцами для того, чтобы, съ одной стороны, достигнуть болѣе длинной линіи фронта, а съ другой, чтобы сдѣлать еще привлекательнѣе для глазъ величественную ширь Большой аллеи.

На внѣшнемъ поясѣ города находятся фабрики, товарные склады, лѣсные дворы и проч. Всѣ они обращены фронтомъ къ окружной желѣзной дорогѣ, опоясывающей весь городъ и соединенной вѣтками съ главной желѣзнодорожной линіей, прорѣзающей имѣніе. Фабрики и заводы.

Благодаря такому устройству, товары могутъ нагружаться въ вагоны прямо изъ складовъ и фабрикъ, и отправляться во всѣ стороны, а также и получаться прямо на фабрики. Этимъ путемъ достигается, съ одной стороны, значительная экономія въ упаковкѣ и перевозкѣ, съ другой стороны, достигается замѣтное уменьшеніе издержекъ по содержанію улицъ, благодаря сокращенію на нихъ товарнаго движенія.

Городскіе отбросы утилизируются въ сельско-хозяйственной части имѣнія. Послѣдняя эксплоатируется крупными и мелкими арендаторами въ зависимости отъ рода ихъ производства. Сельское хозяйство.

Зерновые хлѣба требуютъ капиталистическаго веденія хозяйства кооперативными союзами или отдѣльными лицами; садоводство же и огородничество болѣе преуспѣваютъ при детальной обработкѣ небольшихъ участковъ земли.

Этотъ планъ или скорѣе отсутствіе обязательнаго для всѣхъ плана предупредитъ появленіе инертности и рутины.

Сельскіе хозяева найдутъ естественный рынокъ для сбыта своихъ продуктовъ въ самомъ городѣ. Но они могутъ, если найдутъ это болѣе выгоднымъ, сбывать свои продукты и на сторону. Здѣсь, такъ же, какъ и во всѣхъ прочихъ частяхъ этого предпріятія, все направлено не къ ограниченію правъ индивида, а къ расширенію сферы индивидуальнаго выбора.

Тотъ же принципъ полной свободы примѣняется также и ко всѣмъ остальнымъ обитателямъ города.

Въ разныхъ частяхъ нашего имѣнія расположились разнообразныя учрежденія благотворительнаго и филантропическаго характера. Они не состоятъ подъ надзоромъ городского управленія, а поддерживаются и управляются разными благотворительными обществами. Городское управленіе лишь пригласило ихъ основать эти учрежденія въ здоровой, красивой мѣстности и отвело имъ необходимые участки земли по баснословно дешевой цѣнѣ.

Постройка города.

Стоимость постройки.

Деньги для покупки земли и для постройки Города-Сада могутъ быть добыты только путемъ займа (на практикѣ выпускомъ акцій) и необходимая для этого сумма исчислена Говардомъ въ слѣдующей смѣтѣ:

	РАСХОДЪ въ рубляхъ.	
	Счетъ капитала.	Счетъ расходовъ по содержанію и эксплоатаціи.
А. 25 анг. миль улицъ (въ городѣ) по 40.000 р. на милю	1.000.000	25.000
Б. 6 анг. миль дорогъ въ сельско-хозяйств. районѣ по 12.000 руб.	72.000	3.500
В. Кружная жел. дорога и мосты, $5^1/_2$ анг. миль по 30.000 руб.	165.000	15.000
Г. Школы на 6.400 дѣтей или на $^1/_5$ всего населенія, по 120 руб. капитальныхъ затратъ на учащагося и по 30 руб. на содержаніе	768.000	(только содержаніе). 192.000
Д. Городская Дума (Town Hall)	100.000	20.000
Е. Библіотека	100.000	6.000
Ж. Музей	100.000	6.000
З. Парки, 250 акровъ по 500 руб.	125.000	12.500
И. Канализація	200.000	10.000
	2.630.000	290.000
К. Проценты за 2.630.000 руб. по $4^1/_2\%$		118.350
Л. Отчисленія въ фондъ для погашенія долга въ 30 лѣтъ		44.800
М. Свободный остатокъ на покрытіе налоговъ, взимаемыхъ органами мѣстнаго управленія, дѣйствующими на территоріи, гдѣ расположенъ Городъ-Садъ.		46.850
		500.000

Кромѣ выше перечисленныхъ расходовъ, значительныя суммы должны быть затрачены на рынки, водопроводъ, освѣщеніе, трамваи и другія доходныя предпріятія. Но именно потому, что эти предпріятія почти неизмѣнно приносятъ значительный доходъ, который можетъ разсматриваться какъ придача къ налогамъ, онъ и не введенъ въ предыдущую смѣту.

Исчисленные въ приведенной смѣтѣ расходы падаютъ на каждаго изъ 32.000 жителей города въ размѣрѣ 20 р. на человѣка, въ то время какъ житель всякаго другого англійскаго города платитъ въ счетъ аренды земли и городскихъ налоговъ около 45 руб.

По отдѣльнымъ статьямъ доходы Города-Сада вмѣстѣ съ сельской территоріей исчислены Говардомъ въ слѣдующей смѣтѣ:

Доходы города-сада.

Доходы съ сельско-хозяйственнаго района	97.500 р.
Съ 5.500 строительныхъ участковъ по 60 р. съ участка .	330.000 „
Съ участковъ для торгово-промышленныхъ цѣлей по разсчету 20 р. съ каждаго служащаго съ 10.625 лицъ .	212.500 „
Итого	640.000 р.

Мы не будемъ вникать въ подробный разборъ смѣты доходовъ, такъ какъ при осуществленіи идеальнаго плана на практикѣ, какъ увидимъ изъ дальнѣйшаго, обнаружились значительныя отступленія. Такъ, напримѣръ, представилась возможность вмѣсто 60 руб. за строительный участокъ ($3,3 \times 15 = 50$ кв. саж.) брать только отъ 8 до 15 руб. въ годъ. Точно такъ же при взиманіи платы за торгово-промышленные участки разсчетъ по количеству рабочихъ или служащихъ былъ замѣненъ другимъ. Всѣ эти измѣненія противъ первоначальнаго плана, какъ въ финансовой, такъ и въ технической сторонѣ дѣла будутъ указаны при описаніи города-сада Лечворта, этого реальнаго воплощенія идеи Говарда.

Здѣсь нужно только замѣтить, что довольно значительныя суммы выше приведенной смѣты нѣтъ надобности реализовать сразу.

Постройка города по частямъ.

Постройка города, какъ экономическое предпріятіе, имѣетъ въ этомъ отношеніи громадное преимущество предъ всякимъ другимъ капиталистическимъ предпріятіемъ.

Въ то время какъ всякій заводъ, фабрика, желѣзная дорога, каналъ и т. п. прежде чѣмъ не будетъ положенъ послѣдній кирпичъ, или не будетъ завинченъ послѣдній винтъ—не могутъ принести ни копейки дохода, а потому требуютъ чтобы весь необходимый для ихъ постройки капиталъ былъ собранъ заранѣе,—одна шестая или одна десятая города является уже городомъ; и одна шестая уже начинаетъ функціонировать и приносить доходъ въ видѣ аренды или налоговъ. Поэтому для начала постройки муниципальныхъ предпріятій города-сада, нужна гораздо меньшая сумма, чѣмъ та, что исчислена на постройку всего города. То-же самое справедливо и по отношенію къ постройкѣ частныхъ домовъ.

— Не потребуется ли на постройку жилыхъ домовъ для города, съ населеніемъ въ 30.000, огромныхъ денегъ?— спрашиваетъ Говардъ.

«Нѣкоторыя лица, съ которыми я обсуждалъ этотъ вопросъ, такъ и смотрятъ на дѣло. Они считаютъ, что на это потребуется капиталъ, равный стоимости всѣхъ домовъ Города-Сада. Между тѣмъ это совершенно ошибочный взглядъ. Разберемъ его на слѣдующемъ примѣрѣ:

Оборотъ капитала.

«Сколько домовъ было построено въ Лондонѣ за послѣдніе десять лѣтъ? Возьмемъ по самому грубому расчету— 150.000, при чемъ постройка каждаго дома обошлась въ среднемъ по 30.000 рублей. Это составитъ, 4.500.000.000 руб. Была ли эта колоссальная сумма дѣйствительно реализована? Несомнѣнно; ибо иначе дома не могли бы быть выстроены. Но деньги не были реализованы сразу, и если бы можно было прослѣдить движеніе монетъ, дѣйствительно реализованныхъ на постройку этихъ 150.000 домовъ, то мы встрѣтили бы однѣ и тѣ же монеты, обращающіяся по много разъ. То же въ Городѣ-Садѣ. Когда городъ будетъ оконченъ, онъ будетъ имѣть 5500 домовъ, стоимостью въ среднемъ по 3.000 рублей каждый. Итого 16.500.000 рублей на постройку всѣхъ домовъ. Но этотъ капиталъ не долженъ быть реализованъ сразу. Здѣсь, еще въ большей степени, чѣмъ въ Лондонѣ, однѣ и тѣ же деньги пойдутъ на постройку многихъ домовъ. Вѣдь нужно помнить, что расходовать деньги не значитъ терять или съѣдать ихъ. Они переходятъ лишь изъ рукъ въ руки.

Предположимъ, что рабочій Города-Сада занимаетъ у строительнаго товарищества 2000 рублей и строитъ на эти деньги домъ. Этотъ домъ стоитъ ему 2.000 рублей и, поскольку дѣло касается этого рабочаго, эти 2.000 рублей исчезаютъ. Но они становятся собственностью кирпичниковъ, архитекторовъ, плотниковъ, паяльщиковъ, штукатуровъ и т. д., которые построили домъ. Далѣе они попадутъ въ карманы торговцевъ и другихъ лицъ, съ которыми соприкасаются эти рабочіе, и отъ нихъ они перейдутъ затѣмъ въ общественный банкъ. Отсюда тѣ же 2.000 руб. могутъ быть снова даны въ ссуду и употреблены на постройку другого дома.

«Такимъ образомъ мы очутимся передъ аномаліей, состоящей въ томъ, что два, затѣмъ три, четыре и болѣе домовъ, стоимостью 2.000 рублей каждый, построены всѣ на 2.000 рублей [1]). Въ дѣйствительности здѣсь нѣтъ никакой аномаліи. Вѣдь ни одинъ изъ домовъ въ нашемъ примѣрѣ не былъ построенъ изъ монетъ. Деньги были лишь мѣриломъ цѣнности, и, подобно вѣсамъ и гирямъ, могутъ быть употреблены снова и снова, не теряя своей цѣнности. Въ дѣйствительности дома были выстроены трудомъ, знаніями и предпріимчивостью людей, сумѣвшихъ переработать свободные дары природы. Хотя вознагражденіе каждаго изъ рабочихъ можетъ быть измѣрено деньгами, стоимость всѣхъ построекъ и сооруженій Города-Сада должна опредѣлиться главнымъ образомъ умѣлостью и энергіей, съ которыми будутъ вестись соотвѣтствующія работы. До тѣхъ поръ, пока золото и серебро признаются средствомъ обмѣна, до тѣхъ поръ нужно ими пользоваться и, что чрезвычайно важно, пользоваться умѣло.

Не деньги, а трудъ создаютъ цѣнности.

«Отъ искусства, съ которымъ деньги употребляются, точнѣе отъ искусства избѣжать ненужной траты денегъ, будетъ въ значительной степени зависѣть стоимость постройки всего города и количество ежегодныхъ процентовъ на занятый капиталъ. Монетами нужно пользо-

---

[1]) Аргументація, сходная съ этой, весьма подробно разработана въ прекрасной книгѣ Муммери и Гобсона «Физіологія промышленности» («The phisiology of Industry», by Mummery and Hobson, Mac Millan & C⁰).

ваться такъ, чтобы онѣ быстро выполняли свое назначеніе мѣрила цѣнности и могли тотчасъ же быть пущены въ ходъ для измѣренія другой цѣнности. Они должны оборачиваться возможно чаще въ продолженіе года для того, чтобы количество труда, измѣреннаго каждой монетой, было возможно больше. Тогда деньги, представляющія проценты на занятыя деньги, составятъ лишь ничтожную часть суммы, уплаченной за трудъ.

«Пусть читатель замѣтитъ, что хорошо организованное переселеніе на землю, составляющую общую собственность, удивительнымъ образомъ совмѣщаетъ въ себѣ самыя благопріятныя условія для бережливаго употребленія денегъ, и для быстраго ихъ обращенія. Говорятъ, что деньги «товаръ не годный для продажи» (a drug'in the market). Такъ же, какъ и трудъ, деньги кажутся зачарованными: мы видимъ горы золота и серебра, лежащими втунѣ въ банкахъ на тѣхъ самыхъ улицахъ, гдѣ люди бродятъ безъ работы и безъ денегъ. Въ Городѣ-Садѣ крикъ людей, ищущихъ работы, не останется неуслышаннымъ. Вчера это еще было возможнымъ, но сегодня очарованная земля проснулась и громко зоветъ своихъ дѣтей. Нѣтъ болѣе трудности въ пріисканіи работы, ибо есть спросъ на работу, дѣйствительная, насущная потребность—постройка новаго города. Чѣмъ скорѣе будетъ законченъ этотъ и другіе города, которые неизбѣжно за нимъ послѣдуютъ, тѣмъ скорѣе будетъ остановлено движеніе въ старые, перенаселенные хаотическіе города, полные трущобъ, и начинается другое прямо противоположное движеніе въ новые, свѣтлые, справедливые, здоровые и красивые города».

Заклятіе на деньгахъ и на трудѣ.

Гарантія кредиторовъ.

Деньги, необходимыя для покупки земли и постройки города, могутъ быть пріобрѣтены только посредствомъ займа. Но даетъ-ли это предпріятіе достаточно вѣрное обезпеченіе, чтобы привлечь притокъ вкладовъ?

Гарантія землей.

Несомнѣнно. Прежде всего тѣ, кто дастъ денегъ для покупки земли, въ ней самой и будутъ имѣть обезпеченіе. Даже если земля не будетъ улучшена, то съ теченіемъ времени ея цѣнность скорѣе возрастетъ, чѣмъ упадетъ, и лица давшія подъ нее деньги ни въ какомъ случаѣ не могутъ потерять ихъ, какъ не можетъ исчезнуть сама земля.

Далѣе, одновременно съ тратой денегъ на устройство улицъ, канализаціи, парковъ и проч., частными лицами будутъ затрачены несравненно большія суммы на постройку домовъ и промышленныхъ заведеній, которыя и послужатъ гарантіей суммъ, затраченныхъ на городское благоустройство. И вообще трудно найти лучшее обезпеченіе, чѣмъ предлагаемое здѣсь, когда деньги имѣютъ быть затрачены на превращеніе сельскаго района въ городъ и притомъ въ городъ самаго совершеннаго типа. Погубить такое предпріятіе можетъ только землетрясеніе. Единственно что можетъ тормозить финансовый успѣхъ дѣла, это его новизна. Хотя именно то, что есть въ немъ новаго и обезпечиваетъ его финансовую прочность.

Гарантія постройками.

Люди, ищущіе лишь вѣрнаго помѣщенія капиталовъ, могутъ отнестись къ плану съ нѣкоторымъ недовѣріемъ именно вслѣдствіе его новизны. На первыхъ порахъ нужно поэтому разсчитывать на такихъ капиталистовъ, которые при помѣщеніи денегъ будутъ руководиться смѣшанными мотивами личнаго и общественнаго интереса.

Самымъ естественнымъ было-бы помѣщеніе въ предпріятія городовъ-садовъ рабочихъ капиталовъ, сумма которыхъ въ Англіи достигаетъ 600 милліоновъ рублей.

Капиталъ рабочихъ организацій.

До сихъ поръ этотъ капиталъ, предназначенный для борьбы съ эксплоатаціей путемъ стачекъ, рабочія организаціи помѣщали въ тѣ-же самые банки, которые снабжаютъ деньгами и ихъ «эксплоататоровъ».

«Напрасно, — говоритъ Говардъ, — рабочіе жалуются на эту ими-же самими поддерживаемую эксплоатацію. Напрасно они говорятъ о національзаціи всей земли и всего капитала подъ руководствомъ комитета, избраннаго изъ ихъ среды.

«Пусть они сначала пройдутъ болѣе скромную школу. Пусть они научатся организовать мужчинъ и женщинъ съ ихъ же собственными деньгами для творческой работы не столь широковѣщательной. Пусть они начнутъ собирать деньги не для того, чтобы расточать ихъ на стачки, и не для того, чтобы капиталисты воспользовались ими для подавленіе стачекъ, а на то, чтобы обезпечить себя и другихъ жилищемъ и работой на справедливыхъ и достойныхъ условіяхъ.

Города Говарда, какъ средство противъ эксплоатаціи.

«Дѣйствительное средство противъ капиталистической эксплоатаціи, состоитъ не въ прекращеніи работы посредствомъ стачекъ, а въ томъ, чтобы приняться за надлежащую творческую работу и противъ этого послѣдняго средства эксплоататоры безсильны.

«Если-бы вожаки рабочихъ употребили хоть половину той энергіи, которая была ими растрачена на дезорганизацію, на творческую работу въ области коопераціи, то скоро наступилъ бы конецъ несправедливостямъ современнаго строя».

Преимущества Города-Сада предъ старыми городами.

Всѣ неисчислимыя преимущества Города-Сада, экономическія, эстетическія, санитарныя и соціальныя, вытекаютъ изъ трехъ основныхъ фактовъ.

1) Городъ строится въ сельской мѣстности на свободной дешевой землѣ, приростъ цѣнности которой поступаетъ всецѣло въ пользу города.

2) Онъ строится по заранѣе обдуманному и выработанному напередъ плану въ разсчетѣ на опредѣленное количество жителей въ открытой мѣстности, дающей просторъ для примѣненія самыхъ усовершенствованныхъ и самыхъ экономическихъ способовъ постройки.

3) Городъ является собственникомъ всѣхъ земель, какъ находящихся подъ городскими улицами и постройками, такъ и лежащихъ на нѣсколько верстъ кругомъ. Разсмотримъ каждый изъ этихъ факторовъ въ отдѣльности.

Земельная рента перестаетъ быть незаработанной прибылью.

1) Сущность всякаго великаго открытія и изобрѣтенія заключается или въ освобожденіи изъ скрытаго состоянія какой-нибудь въ безграничномъ количествѣ разсѣянной повсюду силы природы и въ примѣненіи ея на пользу человѣка (паръ, электричество) или же въ примѣненіи для той же цѣли давно извѣстныхъ свойствъ вещей и человѣческой природы, казавшихся до того совершенно нейтральными (напр., страхованіе, основанное на свойствахъ большихъ чиселъ, или реклама, основанная на подражательности человѣческой природы).

Соціальная реформа Говарда съ этой точки зрѣнія имѣетъ всѣ признаки геніальнаго открытія.

Въ Городѣ-Садѣ онъ прежде всего заставилъ служить земельную ренту[1]), эту «незаработанную прибыль», или, лучше сказать, прибыль землевладѣльца, заработанную другими—на пользу тому, кто ее заработалъ.

Цѣнность земли, величина арендной платы и величина ренты зависятъ отъ густоты населенія.

Создать тридцатитысячный городъ въ пустынной сельской мѣстности это значитъ въ десятки разъ увеличить ренту. А построить его на землѣ, принадлежащей городской общинѣ, это значитъ во столько же разъ увеличить благосостояніе этой общины. Такимъ образомъ самый фактъ планомѣрной концентраціи большихъ народныхъ массъ на небольшомъ пространствѣ незаселенной до того земли, создаетъ богатство этихъ самыхъ народныхъ массъ, богатство, которое въ современныхъ большихъ городахъ является все возрастающимъ достояніемъ ничѣмъ его не заслужившихъ частныхъ лицъ. Способъ же такого рода концентраціи населенія при посредствѣ Города-Сада и является замѣчательнымъ открытіемъ Говарда.

Насколько велика земельная рента въ большихъ современныхъ городахъ, наглядно видно изъ слѣдующихъ примѣровъ.

Когда при прокладкѣ въ Лондонѣ новой улицы въ 1898 году городское управленіе столкнулось съ необходимостью доставить въ томъ же кварталѣ жилища нѣкоторымъ рабочимъ, это обошлось Лондону въ 14.000 руб. на семью и за эту цѣну рабочіе получили по 3 маленькія комнаты въ неуютной пятиэтажной казармѣ. За эти же деньги въ Городѣ-Садѣ Лечвортѣ можно обезпечить 7—8 семействъ красивыми котэджами въ 6 комнатъ съ садомъ и цвѣтникомъ каждый.

Примѣромъ того, какъ быстро растетъ цѣнность земли, а съ нею и земельная рента, можетъ служить исторія пріобрѣтенія земель для центральнаго парка въ Нью-Іоркѣ.

Для этого парка въ 1853—73 гг. была пріобрѣтена

---

[1]) Рентой, по опредѣленію Рикардо, называется та часть продукта, или равной ему суммы денегъ, которая поступаетъ землевладѣльцу за пользованіе первоначальными дарами природы.

площадь въ 310 дес. за 10 мил. рублей. Позднѣе, въ 1905 г. за ту же сумму въ 10 милліоновъ удалось пріобрѣсти подъ расширеніе парка всего лишь 4 десятины!

Земельная рента въ нѣкоторыхъ частяхъ Лондона достигаетъ 300.000 рублей за одинъ акръ.

Въ Городѣ-Садѣ Говарда, гдѣ покупная стоимость земли около 400 руб. за акръ, земельная рента, составляющая въ данномъ случаѣ проценты на затраченный на покупку земли капиталъ, составитъ только 16—18 руб. на акръ или около *53 коп.* на каждаго жителя Города-Сада, тогда какъ во всякомъ другомъ англійскомъ городѣ оно составляетъ отъ 20 до 30 руб. на человѣка.

Постройка по обдуманному плану.

2) Такъ какъ Городъ-Садъ строится по заранѣе обдуманному и выработанному плану, то, слѣдовательно, въ немъ сразу намѣчаются парки, площадки для игръ, мѣста для общественныхъ построекъ и проч. и въ дальнѣйшемъ не можетъ возникнуть надобности ни въ перепланировкѣ, ни въ отчужденіи земли, связанныхъ съ разрушеніемъ построекъ, и съ повышеніемъ городскихъ налоговъ.

Перепланировка Парижа въ царствованіе Наполеона III обошлась въ 700 милліоновъ франковъ. Эта работа продолжается и до сихъ поръ и поглотила еще столько же. Для покрытія расходовъ по планировкѣ былъ увеличенъ налогъ на окна. Величественный просторъ парижскихъ улицъ и площадей, полныхъ свѣта и воздуха, былъ купленъ дорогой цѣной: около полумилліона парижанъ живутъ въ комнатахъ безъ оконъ, лишенныхъ свѣта и воздуха.

Одновременно съ улицами и тротуарами въ Городѣ-Садѣ строятся подземныя галлереи, въ которыхъ помѣщаются канализаціонныя, водопроводныя и газовыя трубы, а также электрическіе и телефонные провода. При этомъ могутъ быть примѣнены землечерпательныя машины, непригодныя въ тѣснотѣ старыхъ городовъ. При такой постановкѣ дѣла стоимость улицъ по разсчету Говарда не будетъ превосходить 40.000 руб. на версту, тогда какъ при постепенной прокладкѣ всѣхъ этихъ трубъ и кабелей и при постоянной ихъ починкѣ, сопряженной съ ломкой мостовой, какъ это до сихъ поръ имѣетъ мѣсто въ Москвѣ, стоимость улицы въ концѣ-концовъ удесятеряется. При

этомъ одновременно съ прокладкой водопроводныхъ и другихъ трубъ дѣлаются и отводы къ домамъ, мѣста которыхъ планированы заранѣе.

Дальнѣйшій ростъ города.

Здѣсь нужно отмѣтить еще одно преимущество постройки города въ просторной сельской мѣстности, быть можетъ самое существенное. «Предположимъ, — говоритъ Говардъ, — что Городъ-Садъ въ своемъ ростѣ достигъ населенія въ 32.000. Какъ онъ будетъ расти дальше? Какъ онъ будетъ удовлетворять потребности тѣхъ, кто будетъ привлеченъ его многочисленными преимуществами? Начнетъ ли онъ застраивать окружающую его сельско-хозяйственную полосу и такимъ образомъ навсегда лишится права называться Городомъ-Садомъ? Конечно, нѣтъ. Это гибельное послѣдствіе имѣло бы мѣсто въ томъ случаѣ, если бы земля вокругъ города принадлежала, какъ и въ другихъ современныхъ городахъ, частнымъ лицамъ, стремящимся извлечь изъ нея выгоду только для себя. Съ ихъ точки зрѣнія съ того момента, какъ городъ былъ-бы заполненъ, прилегающая сельско-хозяйственная полоса — созрѣла-бы для строительныхъ предпріятій, и красѣ и благополучію города наступилъ бы скорый конецъ. Но, къ счастію, окружающая территорія тоже принадлежитъ городу, и городъ будетъ расти не только не уменьшая и не разрушая своей красоты, комфорта и прочихъ преимуществъ, но еще болѣе увеличивая ихъ.

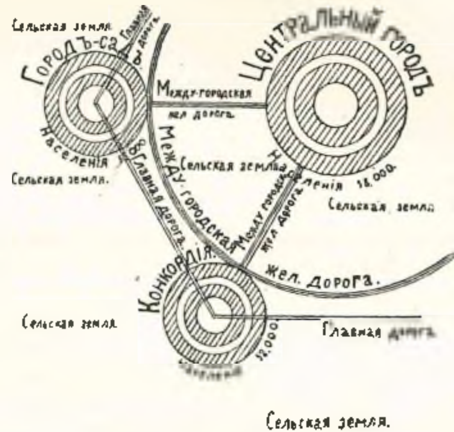
Онъ будетъ расти, основывая новые города на нѣкоторомъ разстояніи отъ сельскохозяйственной полосы съ такимъ разсчетомъ, чтобы новый городъ могъ имѣть свою собственную сельскую полосу.

Для этого, конечно, законы объ отчужденіи земель для общественныхъ надобностей должны быть распространены и на Города-Сады.

Жители новаго города могутъ въ нѣсколько минутъ очутиться въ старомъ, такъ какъ будутъ приняты спеціальныя мѣры, чтобы обезпечить быстроту сообщенія и такимъ образомъ населеніе обоихъ городовъ въ дѣйствительности будетъ представлять одну общину.

Если неизмѣнно слѣдовать этому принципу роста, согласно которому нашимъ городамъ всегда обезпечивается

сельскій поясъ, то съ теченіемъ времени мы будемъ имѣть группы городовъ. Они будутъ возникать вокругъ центральнаго города такъ, что каждый обитатель всей группы, проживая и въ маленькомъ городѣ, будетъ пользоваться всѣми преимуществами большого, необыкновенно красиваго города, отъ центра котораго онъ будетъ въ разстояніи 5 минутъ ѣзды по желѣзной—или электрической дорогѣ. Даже отъ самаго отдаленнаго изъ маленькихъ городовъ онъ будетъ находиться въ разстояніи не болѣе 10 — 12 минутъ.



4. Система городовъ Говарда. Кромѣ центральнаго показано только еще два города. Полная система состоитъ изъ семи городовъ съ населеніемъ въ 250.000 человѣкъ.

«При такой комбинаціи,—говоритъ Говардъ,—жителямъ маленькихъ городовъ будутъ одинаково доступны и радости природы и блага культуры. Поля, кустарники и лѣса, а не только искусственные парки и сады, находятся отъ него въ нѣсколькихъ минутахъ ходьбы или ѣзды. И такъ какъ все населеніе сообща владѣетъ землей, на которой расположена эта прелестная группа городовъ, то общественныя зданія, церкви, школы, университеты, картинныя



5. г. Аделаида въ Австраліи. Городъ растетъ по идеѣ Говарда, оставляя между отдѣльными частями незастроенную полосу парковъ.

галлереи и театры будутъ отличаться здѣсь такимъ великолѣпіемъ, какого не можетъ достигнуть ни одинъ городъ въ мірѣ, такъ какъ во всѣхъ ихъ почти вся городская земля находится въ рукахъ частныхъ лицъ, и растущая земельная рента вмѣсто того, чтобы идти на созиданіе общеполезныхъ учрежденій, идетъ исключительно въ карманъ домовладѣльцевъ.

Подобный способъ расширенія городовъ имѣетъ уже мѣсто и въ дѣйствительности. Напримѣръ австралійскій городъ Аделаида, вмѣсто того, чтобы расширяться, уничтожая окружающіе городъ парки, перебрасывается черезъ нихъ и основываетъ новые города—Сѣверную Аделаиду и Нордвудъ.

Соціальныя преимущества.

3) Но еще болѣе значительныя послѣдствія соціально-правового характера вытекаютъ изъ того же основного факта, что городская община является собственникомъ всей городской и окружающей сельской территоріи. Благодаря этому, городское управленіе является полноправнымъ хозяиномъ всего предпріятія и подобно любому частному владѣльцу можетъ по своему усмотрѣнію распоряжаться своимъ имуществомъ. Можетъ отказывать однимъ предпринимателямъ, желающимъ открыть на территоріи города какое-нибудь вредное для здоровья производство, и привлекать другихъ полезныхъ для процвѣтанія города. Путемъ различныхъ льготъ и даже ссудъ городъ имѣетъ возможность привлекать фермеровъ для производства тѣхъ или иныхъ сельско-хозяйственныхъ продуктовъ.

Самое широкое и цѣлесообразное развитіе могли бы получить сельско-хозяйственныя колоніи интеллигентовъ, нѣсколько реформированныя въ соотвѣтствіи съ новыми открывающимися для нихъ перспективами.

Новое примѣненіе земледѣльческихъ колоній.

Инстинктивная любовь къ землѣ, потребность пахать ее, потребность въ физическомъ трудѣ на свѣжемъ воздухѣ, такъ глубоко заложенная даже въ утонченныхъ представителяхъ нашей, по преимуществу крестьянской, расы, моглобы найти свое примѣненіе въ самой интенсивной культурѣ злаковъ, овощей и фруктовъ, для потребностей родного города, всѣми культурными благами котораго колонисты будутъ пользоваться наравнѣ съ его прочими гражданами, чѣмъ будетъ устранена главнѣйшая причина крушеній всѣхъ подобныхъ колоній, погибшихъ отъ скуки и однообразія.

Интенсивная культура.

Извѣстно, что уже при современномъ развитіи интенсивнаго хозяйства, на опытныхъ фермахъ центральной Франціи получаютъ по 300 пудовъ пшеницы съ десятины, что касается картофеля, то извѣстный англійскій садоводъ Найтъ, на островѣ Джерсей получаетъ его съ десятины 5000 пуд. Орошаемые луга вокругъ Милана даютъ 3000 пудовъ сѣна съ десятины, т.-е. годовую пищу для 11 коровъ.

Еще болѣе широкія перспективы даетъ культура овощей подъ стекломъ. Огородникъ Понсъ около Парижа менѣе чѣмъ съ одной десятины подъ стекломъ (теплицы, парники) имѣетъ въ годъ: 20.000 фунтовъ моркови, 20.000 фунтовъ луку, рѣдиски и другихъ овощей, продаваемыхъ на вѣсъ; 6.000 кочней простой и 3.000 кочней цвѣтной капусты; 5.000 дюжинъ мелкихъ томатовъ и 5.000 дюжинъ отборныхъ— словомъ болѣе 250.000 фунтовъ или 6.200 пудовъ овощей!

Около Парижа подобнымъ образомъ обрабатывается около 8.000 десятинъ (при 5.000 рабочихъ), которые не только снабжаютъ овощами все $3^1/_2$ милліонное населеніе Парижа, но излишекъ вывозятъ еще въ Лондонъ. Арендная плата достигаетъ при этомъ 900 р. съ десятины, доходъ же колеблется отъ 5 до 20 тысячъ рублей, смотря по количеству парниковъ. Интересно, что парижскіе огородники разбиваютъ свои огороды и на чистомъ пескѣ и на голомъ камнѣ, такъ какъ они сами приготовляютъ почву и, переѣзжая съ одного мѣста на другое, увозятъ съ собою въ ящикахъ и землю.

Это то, что достигнуто при современномъ состояніи техники; но будущее открываетъ еще болѣе широкіе горизонты. Такъ, напримѣръ, извѣстный маіоръ Галлетъ, пропагандирующій грядковую культуру злаковъ, вырастилъ однажды, изъ одного зерна, кустъ пшеницы въ 110 стеблей, давшій болѣе 8.000 зеренъ! [1]) Всѣ эти цифровыя данныя съ достаточной убѣдительностью доказываютъ полную возможность для сельско-хозяйственнаго пояса Города-Сада площадью около 2.000 десятинъ прокормить все населеніе города. Такая высокая культура возможна только вокругъ Городовъ Садовъ, которые будутъ служить источникомъ сельско-хозяйственныхъ орудій (города, оказывая тѣ или иныя льготы, могутъ развить у себя любое про-

[1]) Поля, фабрики и мастерскія. Изд. Посредника. 1908 г.

изводство) и необходимыхъ для удобренія отбросовъ. Близость потребителей и удобные пути сообщенія удешевятъ производство и обмѣнъ.

Система производства и обмѣна Розенштандъ-Велдике.

Кромѣ того, здѣсь могла бы быть примѣнена оригинальная система организации производства и обмѣна, предлагаемая П. Розенштандъ-Вѣлдике (бывшимъ меліораціоннымъ инспекторомъ въ Дерптѣ). Послѣдній проектируетъ, чтобы жители города-сада и лица или корпораціи, обрабатывающія принадлежащую городу полевую землю, образовали бы особаго рода общество взаимнаго страхованія доходовъ съ участіемъ въ прибыляхъ. Членами этого общества могутъ быть одновременно и капиталисты, внесшіе единовременно капиталъ, или предоставившіе землю, и лица, участвующія въ дѣлахъ общества своимъ физическимъ и умственнымъ трудомъ.

Сообразно съ возрастомъ, состояніемъ здоровья и величиною внесенной суммы или стоимостью личнаго труда — каждый членъ общества будетъ получать извѣстный доходъ, который будетъ выдаваться въ видѣ продуктовъ производства общества: т.-е. въ видѣ квартиръ, одежды, пищи и прочихъ предметовъ первой неоходимости и только отчасти деньгами [1]).

Вліяніе на торговлю.

Переходя затѣмъ къ торговлѣ, мы увидимъ, что и здѣсь Городъ, хозяинъ своей территоріи, имѣетъ неоцѣненныя преимущества передъ другими городами.

Онъ имѣетъ полную возможность: 1) привлечь въ городъ солидныхъ торговцевъ; 2) предупредить чрезмѣрное и безсмысленное размноженіе лавокъ [2]) 3) сохранить преимущества, являющіяся результатомъ свободной конкуренціи, каковы: низкія цѣны, большой выборъ, предупредительное и внимательное отношеніе къ публикѣ и т. п. 4) избѣжать дурныхъ послѣдствій монополіи.

---

[1]) А. К. Еншъ. Очерки санитарной техники. Города-сады.

[2]) Въ Лондонѣ, напримѣръ, 22 главныхъ отрасли розничной торговли имѣютъ 41.700 лавокъ. Если бы каждая отрасль имѣла по 650 лавокъ, т.е. по 9 лавокъ на квадр. милю, то никому не пришлось бы ходить въ ближайшую лавку дальше 200 саженъ, въ такомъ случаѣ было бы всего 14.250 лавокъ. Если признать это число достаточнымъ, то отсюда слѣдуетъ, что въ Лондонѣ на каждыя 100 необходимыхъ лавокъ приходится 150 совершенно излишнихъ и это явленіе наблюдается повсемѣстно. Насколько бы возросло общее благосостояніе страны, если бы капиталъ и трудъ, непроизводительно занятые въ мелочной торговлѣ, нашли бы свое приложеніе въ другихъ областяхъ.

Конкуренція, какъ скрытая сила.

Все это, по мнѣнію Говарда, можетъ быть достигнуто путемъ обращенія конкуренціи изъ активной въ скрытую силу, что выясняется изъ слѣдующаго примѣра. Предположимъ, что городъ сдаетъ одинъ изъ магазиновъ въ Хрустальномъ Дворцѣ какому-нибудь частному лицу или кооперативному товариществу, торгующему сукнами или модными товарами, на много лѣтъ, за опредѣленную ежегодную плату (налогъ-ренту).

При заключеніи условія съ арендаторомъ городское управленіе можетъ поставить ему на видъ слѣдующее:

«Пока мы не имѣемъ въ виду сдавать подъ торговлю вашей отрасли другія мѣста въ Хрустальномъ Дворцѣ. До тѣхъ поръ, пока вы удовлетворяете населеніе города, мы не сдадимъ мѣста вашимъ конкурентамъ. Но мы должны обезопасить себя отъ монополіи. Поэтому если населеніе будетъ недовольно системой вашей торговли, и пожелаетъ, чтобы противъ васъ была выдвинута конкуренція, то, по требованію опредѣленнаго числа жителей, городское управленіе сдастъ необходимое мѣсто въ Хрустальномъ Дворцѣ лицу, желающему открыть конкурирующее предпріятіе».

При такой постановкѣ дѣла торговецъ будетъ зависѣть отъ расположенія своихъ покупателей. Если онъ назначитъ слишкомъ высокія цѣны, если онъ будетъ давать ложныя указанія о качествѣ товаровъ, если онъ не будетъ заботиться о своихъ служащихъ, онъ сильно рискуетъ потерять расположеніе покупателей. Противъ такого торговца жители города будутъ располагать чрезвычайно могущественнымъ средствомъ воздѣйствія: они просто пригласятъ новаго конкурента.

Выгоды торговца.

Но если онъ поведетъ свое дѣло разумно и добросовѣстно, то онъ найдетъ въ своихъ покупателяхъ солидную опору и они поддержатъ его. Слѣдовательно, съ другой стороны, онъ находится въ весьма привилегированномъ положеніи. Въ другихъ городахъ конкурентъ можетъ появиться во всякое время, быть можетъ какъ разъ въ тотъ моментъ, когда онъ только что купилъ партію дорогого товара, который, по окончаніи сезона, можетъ быть проданъ лишь съ огромными потерями. Напротивъ, въ Городѣ-Садѣ онъ вполнѣ освѣдомленъ о грядущей опасности.

Онъ имѣетъ время приготовиться къ ней, даже предотвратить ее. Вѣдь члены общины нисколько не заинтересованы въ привлеченіи новыхъ конкурентовъ за исключеніемъ того случая, когда нужно проучить зазнавшагося торговца. Интересы общины лучше всего ограждены тогда, когда конкуренція возможно дольше хранится въ резервѣ. Вѣдь если пустить ее въ ходъ противъ торговца, то и общинѣ придется пострадать вмѣстѣ съ нимъ. Городъ потеряетъ мѣсто, которое было бы предпочтительнѣе сохранить для другихъ цѣлей. Два конкурента не будутъ въ состояніи уплачивать городу вмѣстѣ столько налога-ренты, сколько могъ бы платить одинъ, между тѣмъ городскимъ учрежденіямъ пришлось бы обслуживать два торговыхъ помѣщенія вмѣсто одного.

Вредъ для потребителя отъ активной конкуренціи.

Къ тому-же во многихъ случаяхъ конкуренція неизбѣжно ведетъ къ повышенію цѣнъ. Предположимъ, напримѣръ, А. имѣетъ молочную торговлю съ ежедневнымъ оборотомъ въ 600 бутылокъ. При этомъ онъ зарабатываетъ достаточно, чтобы скромно прожить самому и снабжать своихъ покупателей молокомъ, скажемъ, по 8 коп. за бутылку. Если на рынкѣ появится конкурентъ, то А. для того, чтобы жить дальше въ тѣхъ же условіяхъ, можетъ продать по прежней цѣнѣ лишь молоко смѣшанное съ водою. Такимъ образомъ конкуренція между торговцами прежде всего вызываетъ фальсификацію и не только разоряетъ конкурентовъ, но имѣетъ также тенденцію повышать цѣны и тѣмъ понижать покупательную цѣнность заработной платы.

При такой системѣ городскіе торговцы—будь то кооперативныя общества или частныя лица—если и не въ буквальномъ и не въ техническомъ смыслѣ, то все же практически превратятся въ городскихъ служащихъ (municipal servants). Это не значитъ, что они завязнутъ въ бюрократической рутинѣ, ибо право свободной инициативы остается у нихъ въ полномъ объемѣ. Завоевать расположеніе своихъ покупателей и согражданъ они смогутъ не буквальнымъ исполненіемъ правилъ, а вѣжливымъ, предупредительнымъ отношеніемъ, и умѣніемъ пойти навстрѣчу желаніямъ и вкусамъ покупателей.

Какъ и всѣ торговцы, они должны будутъ нести извѣстный рискъ, взамѣнъ чего они получатъ вознаграж-

деніе не въ видѣ жалованья, а въ видѣ прибыли. Но ихъ рискъ будетъ много меньше того, которому подвергаются торговцы тамъ, гдѣ конкуренція не ограничена и не контролируется. Въ то же время, по сравненію съ затраченнымъ капиталомъ, они выручатъ большую прибыль. Они могли бы даже продавать значительно дешевле среднихъ цѣнъ, существующихъ въ другихъ мѣстахъ, такъ какъ, обладая обезпеченнымъ дѣломъ и имѣя возможность точно учесть спросъ, они въ состояніи быстро оборачивать свой капиталъ. Расходы по веденію дѣла будутъ до смѣшного малы. Имъ не нужно тратиться на объявленія для привлеченія покупателей, такъ какъ они могутъ ограничиться оповѣщеніемъ послѣднихъ о поступившихъ новинкахъ. Непроизводительная затрата силъ и денегъ на привлеченіе новыхъ и удержаніе старыхъ покупателей сдѣлаются совершенно излишними.

Не только каждый торговецъ будетъ въ извѣстномъ смыслѣ состоять на городской службѣ, въ томъ же положеніи окажутся и его служащіе. Конечно, нашъ торговецъ имѣетъ полное право нанимать и увольнять своихъ служащихъ. Но если бы онъ сталъ дѣйствовать произвольно и грубо, если бы онъ сталъ платить слишкомъ мало или плохо обращаться со своими служащими, онъ несомнѣнно рисковалъ бы потерять расположеніе большинства своихъ покупателей, даже если бы въ другихъ отношеніяхъ онъ показалъ себя безукоризненнымъ. Съ другой стороны, если какой-либо владѣлецъ торговаго предпріятія покажетъ примѣръ привлеченія служащихъ къ участію въ прибыляхъ, то это со временемъ могло бы превратиться въ обычай, при чемъ различіе между хозяиномъ и служащимъ постепенно утратило бы значеніе, такъ какъ всѣ стали бы сотрудниками.

Муниципализація производства.

Тѣ же принципы, вѣроятно, окажутся примѣнимыми и въ нѣкоторыхъ отрасляхъ производства. Какъ, напр., къ булочнымъ и къ прачечнымъ. Эти предпріятія сильно зависятъ отъ мѣстнаго потребленія и въ то же время врядъ ли есть много областей, гдѣ была бы такая необходимость въ тщательномъ надзорѣ, такъ какъ они непосредственно касаются народнаго здравія. Существуютъ серьезныя основанія въ пользу полной муниципализаціи булочныхъ

и прачечныхъ. Во всякомъ случаѣ общественный контроль надъ какой-либо отраслью промышленности является первымъ этапомъ на пути къ ея муниципализаціи, если послѣдняя окажется желательной и практичной.

Невозможно даже приблизительно исчислить всѣ блага, которыя принесетъ съ собой эмиграція населенія въ новые города.

Въ заключеніе только вкратцѣ перечислимъ важнѣйшія изъ нихъ: «Прежде всего будутъ выстроены хорошіе жилища для тѣхъ, кто долгіе годы жилъ въ трущобахъ. Парки и цвѣтники, фруктовые сады и лѣса будутъ разбиваться и разводиться въ непосредственномъ сосѣдствѣ съ дѣловой жизнью. Новые способы распредѣленія и производства сблизятъ производителя съ потребителемъ; одновременно повысятъ цѣны для перваго и понизятъ ихъ для второго (благодаря сокращенію числа посредниковъ и расходовъ по перевозкѣ и на рекламу).

Безграничность перспективъ.

Будетъ найдена работа для безработныхъ, земля для безземельныхъ, и на каждомъ шагу откроются новыя возможности для приложенія такъ долго лежавшей втунѣ творческой энергіи человѣка. Съ новой силой пробудятся индивидуальныя способности каждаго и чувство свободы и радости преисполнитъ сердца людей, открывшихъ такъ долго не находившееся средство примирить порядокъ съ индивидуальной свободой.

Начнется новая эра соціальной жизни, допускающая самое полное развитіе, согласованной коллективной дѣятельности наряду съ самымъ широкимъ признаніемъ свободы личности».

Прежде чѣмъ перейти къ разсказу о томъ, какъ идея Говарда была осуществлена въ жизни, необходимо предварительно въ общихъ чертахъ ознакомить читателей съ принципами и техникой современной планировки городовъ, не схематической, а реальной, чего Говардъ, какъ соціальный реформаторъ, не коснулся вовсе и безъ чего будутъ совершенно непонятны тѣ существенныя измѣненія, которыя претерпѣла въ цѣломъ и въ частностяхъ схема Говарда при осуществленіи ея въ дѣйствительности.



ГЛАВА III.

Принципы современной планировки городовъ.

Наука планировки.

Новый городъ долженъ быть построенъ по новому плану. Планъ, предложенный Говардомъ, представляетъ только схему, и стремленіе рабски провести ее въ жизнь сопряжено было бы только съ ущербомъ для идеи.

Планировка городовъ, отвѣчающая современнымъ экономическимъ, санитарнымъ и эстетическимъ требованіямъ, представляетъ цѣлую науку, науку совершенно новую, граничащую съ искусствомъ, и возникшую на Западѣ только въ концѣ XIX столѣтія, но и за короткій срокъ своего существованія давшую въ культурныхъ странахъ Запада поразительные результаты. У насъ же на практикѣ еще не сдѣлано ничего, и только въ самое послѣднее время появилось по этому вопросу нѣсколько цѣнныхъ научныхъ трудовъ [1]), которые должны бы стать настольными книгами для каждаго политическаго, общественнаго и городского дѣятеля, а также и для техниковъ всѣхъ категорій причастныхъ къ строительному дѣлу.

Необходимость ея популяризаціи.

Несомнѣнно эти знанія и раньше были достояніемъ спеціалистовъ, но неизмѣримая культурно-соціальная сила прикладныхъ техническихъ знаній подобнаго рода останется мертвой до тѣхъ поръ, пока спросъ на эти знанія

---

[1]) Вл. Семеновъ. Благоустройство городовъ. Москва. 1912 г.

Г. Дубелиръ. Городскія улицы и мостовыя. Кіевъ 1912 г.

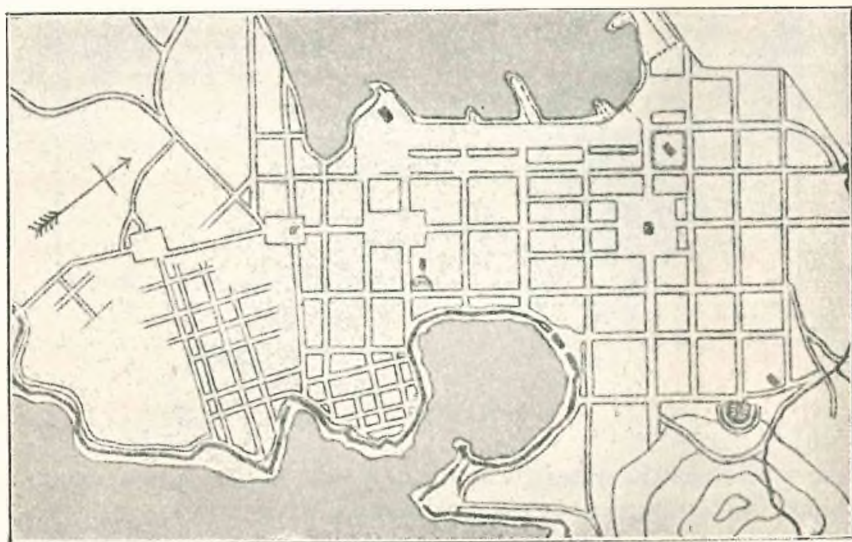
Свѣдѣніями и рисунками изъ этихъ капитальныхъ сочиненій авторъ и воспользовался для дальнѣйшаго популярнаго изложенія принциповъ планировки городовъ.

не будетъ заявленъ со стороны самыхъ широкихъ общественныхъ слоевъ.

Цѣлесообразная планировка городовъ и въ особенности предмѣстій затрагиваетъ такіе насущные интересы всего населенія, что и помимо отношенія къ настоящей темѣ, общія понятія о ней необходимы каждому.

Греческая и римская планировка.

Искусство планировки городовъ было извѣстно древнимъ и было доведено ими до высокого совершенства, въ чемъ насъ убѣждаютъ раскопки Помпеи и другихъ еще болѣе древнихъ городовъ. Греки и римляне строили свои города по заранѣе составленному плану, по такъ называемой прямоугольной системѣ, при чемъ греки умѣли искусно



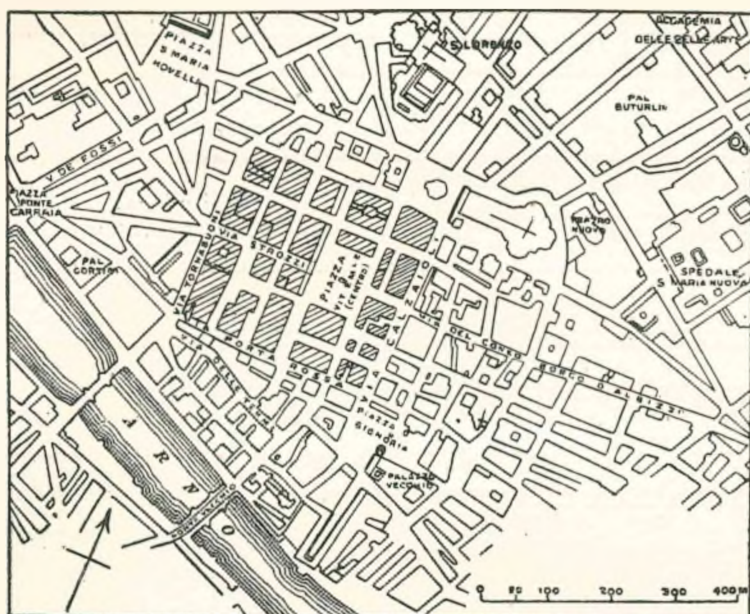
6. Пирей, портъ Аѳинъ, проектированъ арх. Гипподамусомъ въ V вѣкѣ до Р. Х. Типъ прямоугольной греческой планировки.

приспособлять городъ къ топографіи мѣстности и старались использовать себѣ благопріятныя природныя условія.

Римляне,—прежде всего воины. Они сдѣлали линіи плана болѣе правильными и суровыми, всему городу они придавали геометрическую форму военнаго лагеря. Въ своемъ

стремленіи осуществить разъ намѣченный планъ они срывали скалы, засыпали овраги и тогда уже приступали къ разбивкѣ города.

Римскій городъ-лагерь состоялъ изъ двухъ главныхъ улицъ, пересѣкающихся подъ прямымъ угломъ и иду-



7. Часть г. Флоренціи. Центральная заштрихованная часть представляетъ типичный образецъ римской планировки.

щихъ строго по направленію сѣверо-югъ и востокъ-западъ. Главныя улицы заканчивались городскими воротами, называвшимися по странамъ свѣта; весь городъ былъ обнесенъ стѣнами. При пересѣченіи главныхъ улицъ располагался центръ города — форумъ. Отъ улицъ онъ обыкновенно отдѣлялся рядомъ общественныхъ зданій и, имѣя входъ только съ одной стороны, представлялъ изъ себя въ сущности городской залъ для публичныхъ собраній и празднествъ, которому недоставало только потолка.

Вполнѣ ясное представленіе о форумѣ римскихъ городовъ даетъ въ наши дни площадь св. Марка въ Венеціи.

Средневѣковые города.

Средневѣковый городъ, такъ же какъ и римскій, прежде всего былъ крѣпостью; съ той только существенной разницей, что римскій городъ-лагерь—стоянка побѣдоносныхъ, постоянно наступающихъ легіоновъ и потому мало приспособленъ къ оборонѣ.

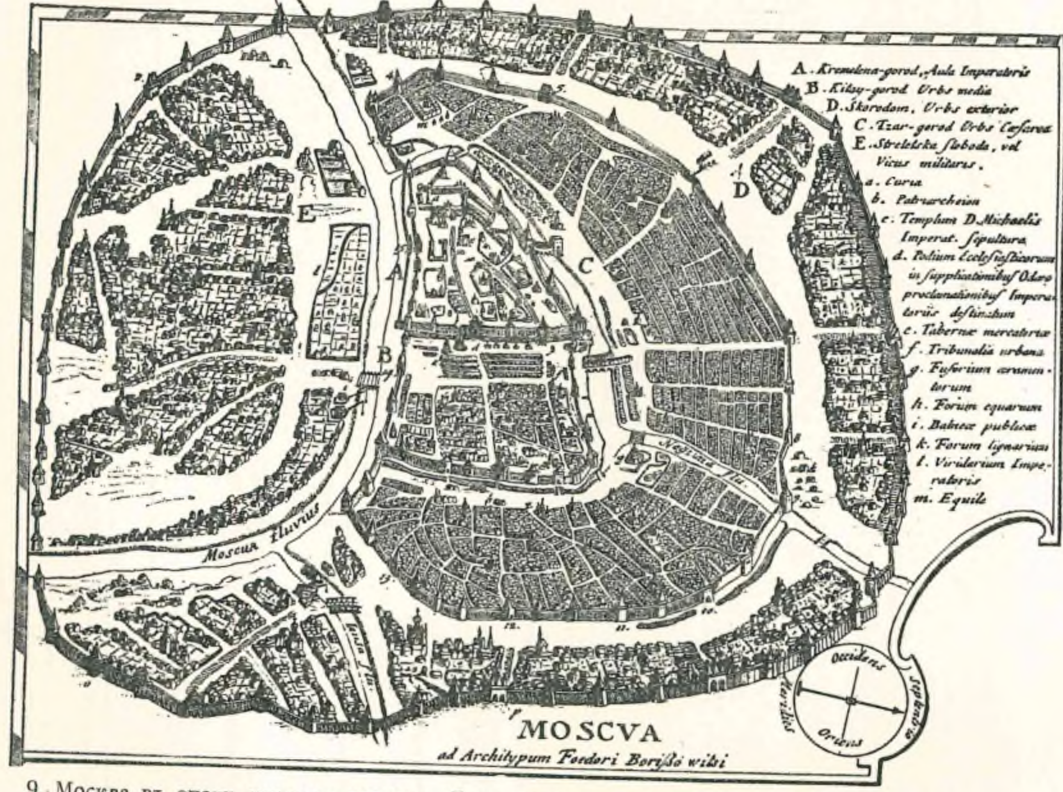
Средневѣковый городъ—мирный городъ, не желавшій и боявшійся войны, но твердо рѣшившій не сдаваться до конца. Его кривыя улицы удобны для упорной борьбы. Прекраснымъ образцомъ средневѣковаго города, сохранившимся до нашихъ дней, является Нюренбергъ, въ которомъ и новые дома обязательно должны строиться въ средневѣковомъ стилѣ.

Средневѣковые города возникали не по опредѣленному плану въ пустынной мѣстности, какъ города римскіе, а



8. Нюренбергъ, средневѣковый городъ, сохранившійся нетронутымъ до нашихъ дней.

развивались постепенно изъ селъ и деревень, построенныхъ безъ всякой системы и плана. Они сохранили эти особенности и въ дальнѣйшемъ своемъ развитіи. Это развитіе совершалось органически по радіальнымъ дорогамъ, ведущимъ изъ провинціи къ центру города, путемъ



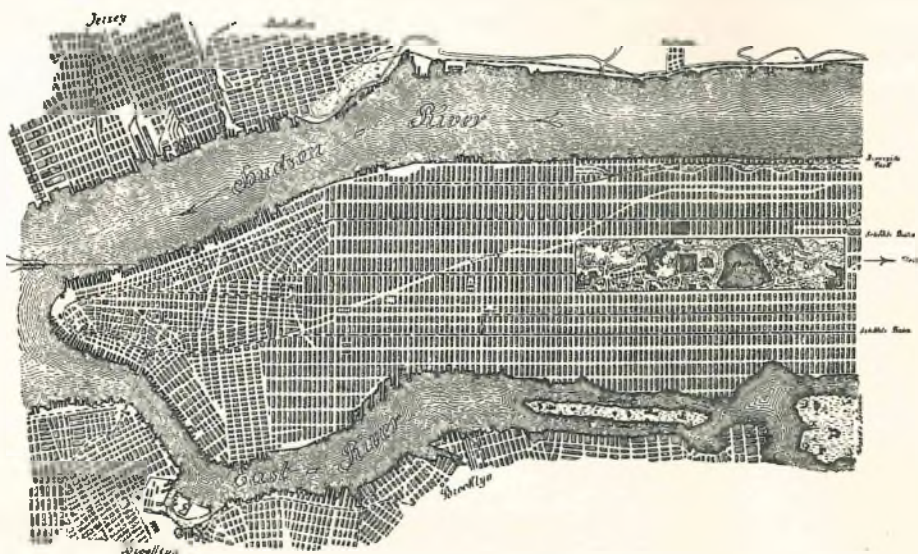
9. Москва въ эпоху смутнаго времени. Ясно видно постепенное наслоеніе города и радіальныя улицы, идущія къ заставамъ.

кольцеобразнаго наслоенія построекъ, постепенно включаемыхъ въ кругъ укрѣпленій все большаго и большаго діаметра.

Классическимъ образчикомъ такого естественно выросшаго города является Москва (рис. 9).

I. Типы современныхъ городовъ. Прямоугольная система.

Рѣшетчатый или прямоугольно-шахматный, до самаго послѣдняго времени былъ самымъ распространеннымъ какъ въ Америкѣ, на его родинѣ, такъ и въ Европѣ,



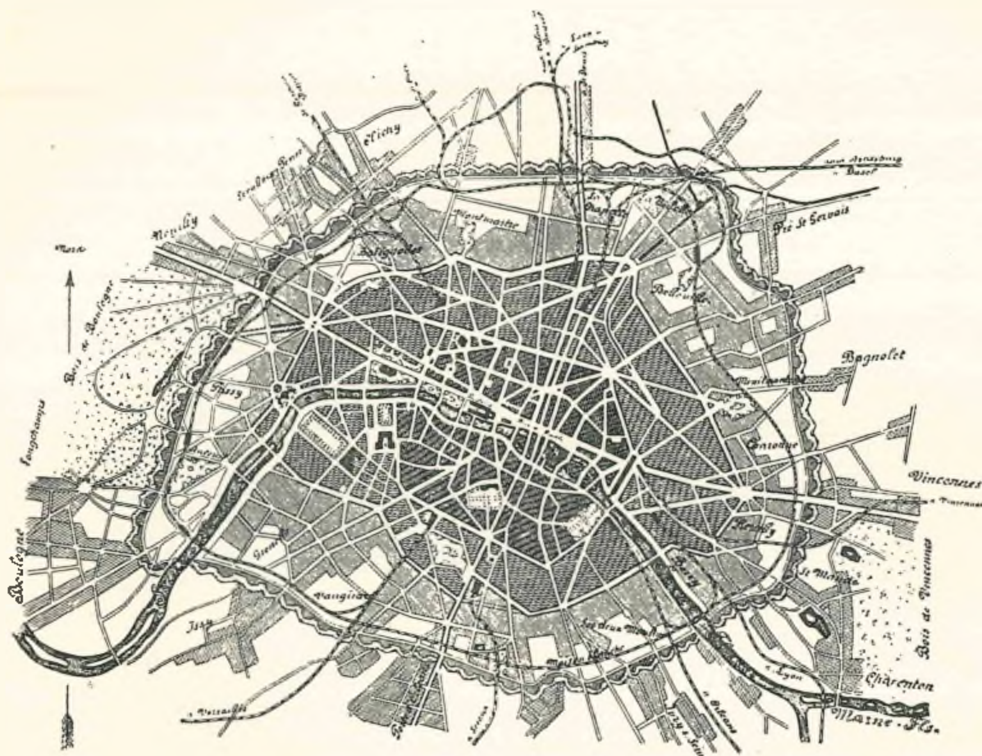
10. Планъ Нью-Іорка. Прямоугольно-рѣшетчатый типъ планировки. Только западная часть города, построенная въ XVIII столѣтіи, отступаетъ отъ этого типа.

особенно въ Россіи: всѣ новые губернскіе и уѣздные города, начиная отъ Петербурга, построены по этому типу. Его главное преимущество легкость разбивки, для которой не нужно ничего, кромѣ линейки и треугольника, и удобство застройки прямоугольныхъ участковъ. Классическимъ образцомъ рѣшетчатой планировки является Нью-Іоркъ.

Кромѣ безнадежнаго унынія, которое наводитъ казенщина безконечныхъ прямыхъ улицъ, пересѣкающихся подъ прямыми углами, города этого типа неудобны и

для сообщенія, такъ какъ при движеніи по прямоугольнымъ зигзагамъ всѣ разстоянія удлиняются. Этотъ недостатокъ устраняется діагональной или треугольной системой, при которой различные центры города соединяются по кратчайшему направленію. Насколько важно значеніе діагональныхъ улицъ, даетъ понятіе единственная діагональная улица въ Нью-Іоркѣ, Broad-Way, (Бродвей) соединяющая сѣверный портъ съ Бруклинскимъ мостомъ—

Діагональная система.



11. Планъ Парижа. Типъ діагональной планировки. Различные центры города соединены прямыми улицами по кратчайшему разстоянію.

это самая оживленная, самая торговая и самая богатая улица во всемъ городѣ, вся усаженная двадцатиэтажными «тучерѣзами».

Изъ этой настоятельной потребности прямого сообщенія между различными городскими центрами и возникла діагональная или треугольная система, при которой квадраты прямоугольной системы разбиваются на треугольники.

По этой системѣ былъ выстроенъ Вашингтонъ, и въ широкомъ масштабѣ она была примѣнена къ Парижу при его перепланировкѣ.

Какъ видно изъ прилагаемаго плана (рис. 11) всѣ главные центры города, Площадь Звѣзды, Монмартръ, площадь Республики, Сѣверный вокзалъ и пр. соединены между собой широкими прямыми улицами, которыя были бы даже скучны, если бы не были такъ грандіозны и изящны и не оживлялись бы единственной въ мірѣ парижской толпой.

Перепланировка Парижа, выполненная префектомъ Гаусманомъ, при Наполеонѣ III имѣла главной цѣлью сдѣлать Парижъ, этотъ очагъ революцій, непригоднымъ для уличной борьбы. Широкія и прямыя улицы даютъ просторъ для дѣйствія артиллеріи и позволяютъ быстро передвигать войска (по діагоналямъ) изъ одной части города въ другую.

Въ жертву прямолинейности были безжалостно принесены Гаусманомъ живописнѣйшіе уголки стараго Парижа. И все-таки это не спасло столицу Франціи отъ ужасовъ коммуны. Очевидно легче сломать вѣковыя стѣны, чѣмъ духъ народа. Въ 1871 г. широкія и длинныя улицы все же были преграждены баррикадами, и версальцамъ понадобилось около двухъ мѣсяцевъ, чтобы выбить изъ-за нихъ федералистовъ.

II. Радіальная система.

Радіальный или такъ называемый паутинный типъ планировки представляетъ сознательное примѣненіе принциповъ естественнаго роста городовъ. Изящный образчикъ подобной планировки даетъ городъ Карлсруэ, выстроенный въ концѣ XVIII вѣка въ пустынной лѣсной мѣстности (рис. 12).

Трудность планировки по этому типу заключается въ томъ, что нужно напередъ угадать будущій торгово-промышленный центръ города и къ нему направить лучевыя улицы. При выборѣ центра легко впасть въ ошибку планировщика Карльсруэ, который взялъ за центръ герцогскій замокъ. Дѣйствительно величественный куполъ замка виденъ со всѣхъ концовъ, съ каждой улицы, но въ нашъ

меркантильный и промышленный вѣкъ къ нему некому и незачѣмъ стремиться... Каждый радіальный планъ помимо улицъ, ведущихъ къ центру, имѣетъ и поперечное сообщеніе, являющееся въ этомъ случаѣ круговымъ.

Значеніе кольцевого сообщенія въ современномъ городѣ очень важно, такъ какъ по мѣрѣ приближенія къ центру радіальное движеніе все больше и больше переходитъ въ круговое.

Поэтому окружныя дороги, метрополитены, движущіеся тротуары и проч. только тогда могутъ удовлетворять потребностямъ пассажирскаго движенія, когда пролегаютъ по тѣмъ мѣстамъ города, гдѣ людскіе потоки, сначала



12. Карльсруэ. Городъ сразу планированный по радіальной системѣ въ незаселенной мѣстности.

устремляющіеся къ центру по радіусамъ, начинаютъ растекаться по окружности, устремляясь въ расположенныя въ центральной части города административныя, торговыя, и финансовыя учрежденія.

На окраинахъ города пассажирское движеніе по окружности или очень слабо, или совершенно отсутствуетъ, такъ что московская окружная дорога будетъ обслуживать пассажирское движеніе только тогда, когда Москва раскинется почти на всю Московскую губернію.

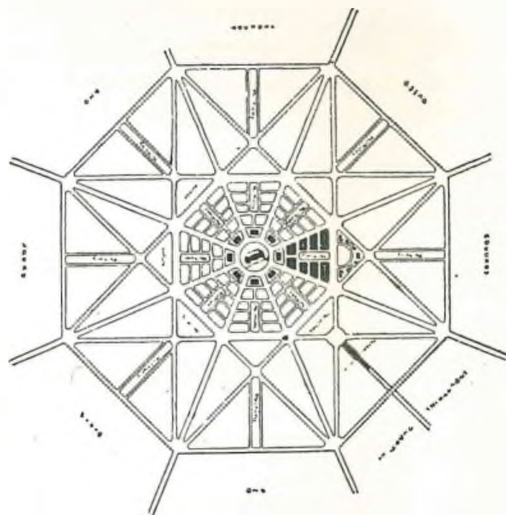
Вообще же кольцевая дорога, разумно устроенная, начинаетъ окупаться уже при 200.000 населенія.

III. Смѣшанный типъ.

Этотъ типъ представляетъ комбинацію двухъ предыдущихъ.

Наиболѣе наглядное понятіе о немъ даетъ схематическій планъ будущей столицы Австраліи [1]).

Въ настоящее время смѣшанный типъ планировки является наиболѣе распространеннымъ на Западѣ, при чемъ необходимымъ условіемъ цѣлесообразности является совершенная свобода отъ теоретической схематичности и самое тщательное приспособленіе къ мѣстнымъ условіямъ. Для этого зачастую бываетъ достаточно самаго незначительнаго измѣненія въ прямоугольномъ планѣ.



13. Схематическій планъ будущей столицы Австраліи. Соединяетъ въ себѣ прямоугольный, діагональный и радіальный типы планировки.

Такъ рис. 14 представляетъ образчикъ схематической прямолинейной планировки безъ всякаго вниманія къ уклонамъ мѣстности, изображеннымъ на рисункѣ параллелями. При этомъ улицы идутъ волнами, дѣлаютъ слишкомъ крутые подъемы, и остаются неиспользованными самыя живописныя мѣста.

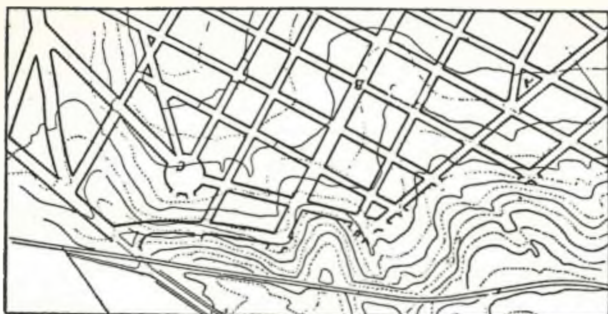
Рис. 15 представляетъ почти ту же схему, но вполнѣ приспособленную къ условіямъ данной мѣстности.

Помѣщенный ниже планъ города-сада Геллерау (рис. 43) представляетъ другой образецъ идеальнаго приспособле-

---

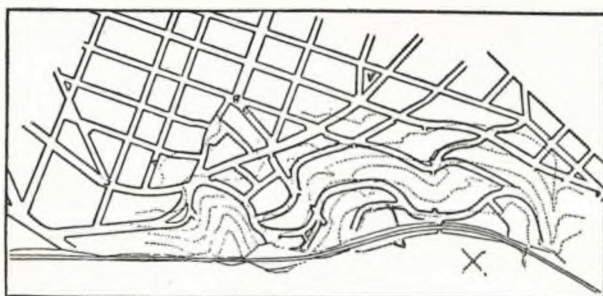
[1]) Постройка столицы-сада въ Австраліи представляетъ предпріятіе единственное по своей грандіозности. Мѣстомъ для постройки выбрано высоколѣсистое плато въ здоровой мѣстности. Городъ будетъ окруженъ неподлежащей застройкѣ площадью въ 900 кв. миль. За лучшій проектъ города назначена премія въ 30.000 руб.

нія плана къ данной мѣстности. Кривизна и кажущаяся запутанность его улицъ въ дѣйствительности представляетъ наиболѣе цѣлесообразное приспособленіе улицъ къ неровностямъ земной поверхности и другимъ мѣстнымъ условіямъ.



14. Прямолинейная планировка въ холмистой мѣстности. Крайне неудобна.

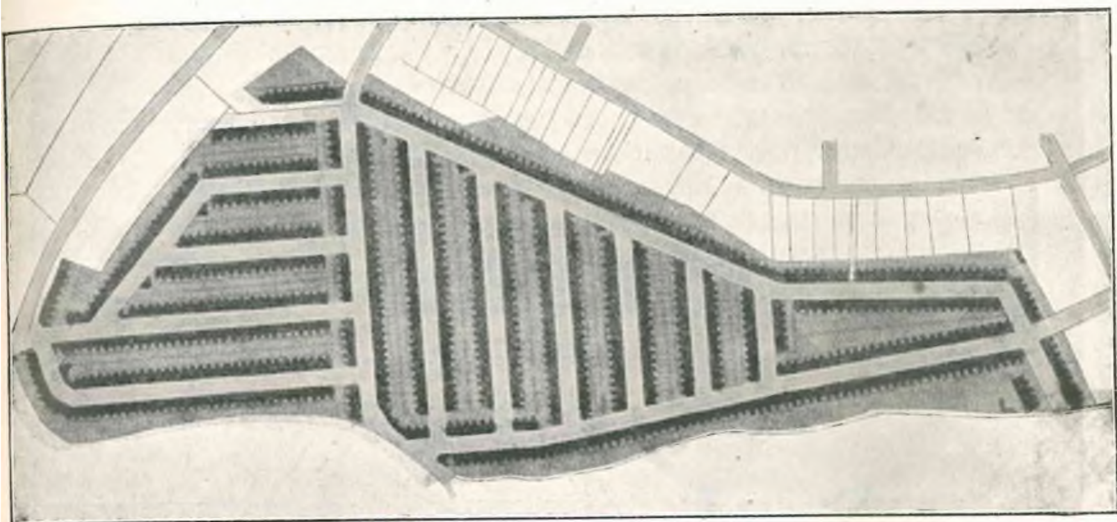
Рис. 16 даетъ другой образчикъ прямолинейной геометрической планировки одного изъ лондонскихъ предмѣстій, исполненной безъ всякаго вниманія къ условіямъ мѣстности, а также къ санитарнымъ и эстетическимъ требованіямъ и съ пренебреженіемъ къ удобствамъ сообще-



15. Къ той же мѣстности примѣнены принципы современной свободной планировки. Улицы въ нижней части согласуются съ изгибами поверхности. Планъ потерялъ геометрическую правильность, но выигралъ въ удобствѣ.

нія различныхъ пунктовъ городка съ центрами торговой или общественной жизни.

На рис. 17 представленъ тотъ же участокъ, распланированный по принципамъ Города-Сада.



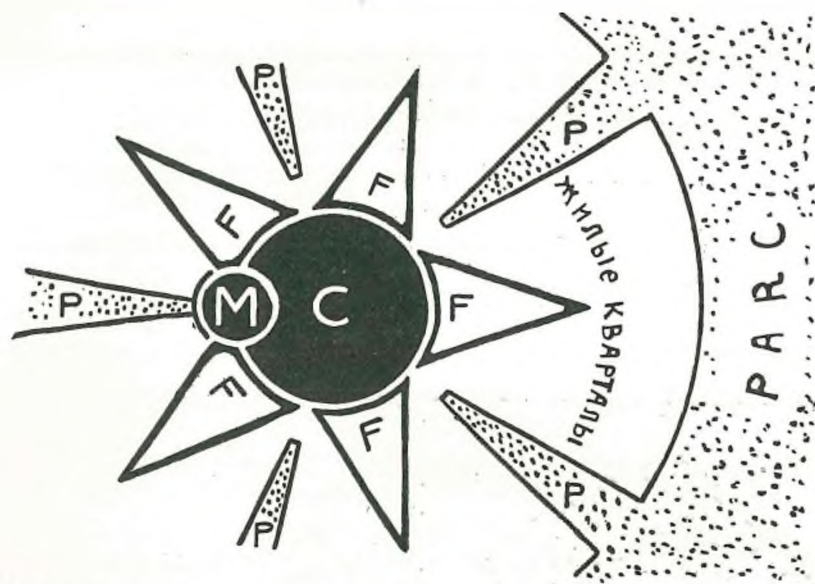
16. Участокъ, застроенный по прямоугольной системѣ съ соблюденіемъ строительныхъ правилъ Англіи: кварталы имѣютъ разрывъ съ двухъ концовъ для вентиляціи.



17. Тотъ же участокъ, распланированный и застроенный по принципу города-сада. Характерны очень узкіе и длинные участки съ фронтомъ около 3—5 саж. Это дѣлается для болѣе интенсивнаго использованія постройками дорогостоящихъ улицъ, оборудованныхъ канализаціей, водопроводомъ, газомъ и проч.

Красота и удобство подобной планировки говорятъ сами за себя. Все, что было игнорировано въ первомъ случаѣ, нашло свое примѣненіе во второмъ.

Вообще каждая мѣстность въ самой себѣ заключаетъ свой планъ, и задача планировщика сводится къ тому, чтобы, собравъ и изучивъ всѣ предварительныя данныя, выслушавъ тысячи всевозможныхъ совѣтовъ и проектовъ— понять тотъ естественный планъ, котораго требуетъ мѣсто, не упуская въ то же время и основныхъ принци-



18. Схема расположенія различныхъ частей города. С—торговая часть; М—муниципальная S.—ремесленная и промышленная; Р—парки; остальное жилые кварталы.

повъ цѣлесообразной планировки, схематически представленныхъ на рисункѣ (18).

На этой схемѣ представлена между прочимъ радіальная система парковъ, признанная на конкурсѣ въ Берлинѣ наиболѣе цѣлесообразной. Назначеніе этой системы въ противоположность кольцевой (московская система: кремлевскіе сады, бульвары и Садовая ул.) заключается въ томъ, чтобы проводить свѣжій воздухъ изъ обширнаго резервуара окружающихъ городъ лѣсовъ и полей какъ можно глубже

къ центру города. Подобная система является какъ бы воздухопроводомъ.

Намѣченные на предыдущихъ страницахъ принципы современной планировки въ изложенiи профессора Дубелира сводятся къ слѣдующему:

Основныя правила современной планировки городовъ и предмѣстiй.

1) Планировка начинается съ назначенiя главныхъ артерiй, къ числу которыхъ относятся прежде всего существующiя радiальныя дороги, идущiя отъ центральной части города къ окрестностямъ. Кромѣ того могутъ быть намѣчены и другiе радiусы и дiагонали для соединенiя кратчайшимъ удобнымъ путемъ новой окраины съ центромъ и другими окраинами, существующими и предполагаемыми къ развитiю. По главнымъ артерiямъ проводится трамвай и поэтому онѣ по возможности должны быть широкими, прямыми и не имѣть крутыхъ уклоновъ.

2) Въ различныхъ мѣстахъ этой сѣти намѣчается нѣсколько центровъ, предназначенныхъ для наиболѣе важныхъ общественныхъ зданiй, рынковъ и т. п. Такiе пункты соединяются дiагоналями съ ранѣе существующими въ городѣ центрами и съ радiальными улицами, идущими къ окрестностямъ. Проводимыя по радiусамъ и дiагоналямъ улицы разбиваются съ изломами и закругленiями для избѣжанiя крутыхъ подъемовъ.

3) Въ промежуткахъ магистральной сѣти наносятся жилыя улицы, направленiе которыхъ выбирается въ зависимости отъ уклоновъ мѣстности, отъ странъ свѣта, отъ господствующаго направленiя вѣтровъ и т. п.

При этомъ стараются по возможности выдѣлить жилыя улицы отъ сквозного проѣзда, что и заставляетъ придавать ихъ сѣти болѣе или менѣе неправильный видъ на планѣ.

4) Вмѣстѣ съ сѣтью улицъ намѣчаются и городскiя площади, парки, скверы, площадки для игръ, общiй размѣръ которыхъ можетъ быть опредѣленъ исходя изъ приблизительной цифры 1—2 кв. саж. на жителя. Вообще же застроено должно-быть не больше $^1/_3$ всей площади. От-

дѣльныя площади должны быть по возможности обширны и удобно расположены для пользованія ими всѣмъ населеніемъ новой окраины.

Кромѣ того, въ разныхъ пунктахъ намѣчаются небольшія площади для размѣщенія на нихъ въ будущемъ различныхъ зданій, церквей, училищъ, общественныхъ учрежденій, театровъ и т. под.

Сравнивая только что описанную современную систему съ прежними: радіальной и прямоугольно-діагональной, мы видимъ, что современная система отличается полнымъ отсутствіемъ геометрическаго схематизма, присущаго другимъ системамъ. Она вся вытекаетъ изъ комбинаціи принципа цѣлесообразности и изъ техническихъ условій разбивки улицъ и площадей на данной мѣстности. Благодаря неизбѣжно получающимся при этомъ изломамъ и изгибамъ улицъ, а также путемъ смѣщенія осей пересѣкающихся улицъ и измѣненія ихъ ширины планъ города самъ собой пріобрѣтаетъ разнообразіе и индивидуальность различныхъ уголковъ, что такъ важно для живописности и что само собой получалось въ естественно выросшихъ старинныхъ городахъ.

Разсмотримъ подробнѣе нѣкоторыя наиболѣе существенныя подробности современной планировки.

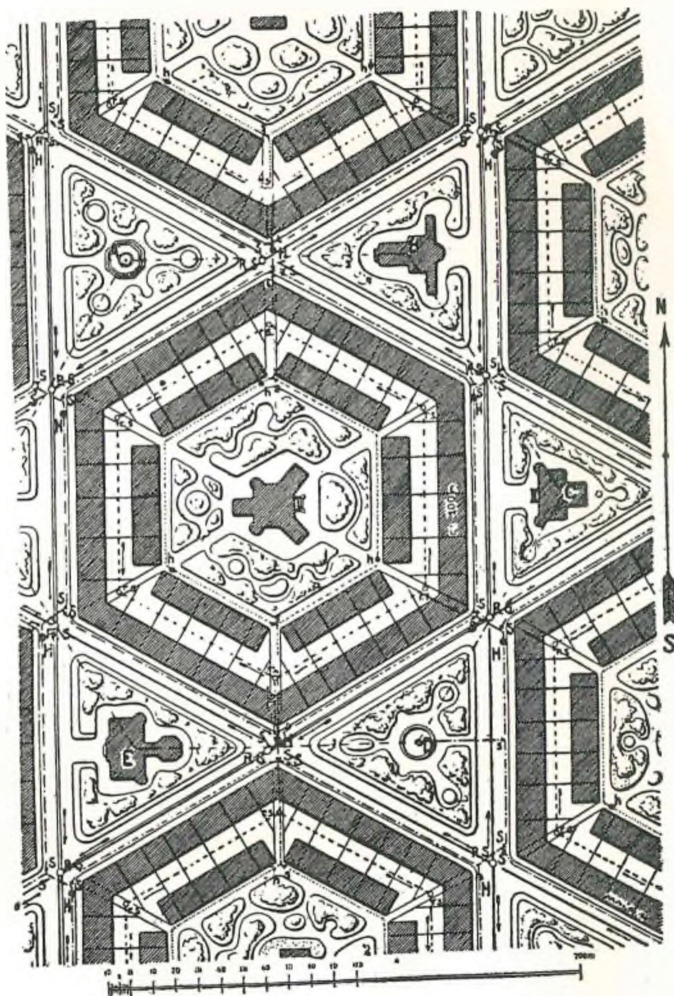
Направленіе улицъ.

Какъ уже сказано, направленіе улицъ должно находиться въ зависимости отъ странъ свѣта и отъ направленія господствующихъ вѣтровъ. Наиболѣе цѣлесообразнымъ въ смыслѣ использованія солнечныхъ лучей, является направленіе улицъ съ сѣверо-запада на юго-востокъ и съ сѣверо-востока на юго-западъ. Такое распредѣленіе улицъ даетъ болѣе или менѣе равномѣрное и умѣренное освѣщеніе во всѣ времена года и часы дня.

Для наилучшаго достиженія этой цѣли вѣнскимъ архитекторомъ Мюллеромъ была предложена шестиугольная система кварталовъ при направленіи главныхъ улицъ съ сѣвера на югъ; при этой системѣ ни одинъ фасадъ не выходитъ на сѣверъ, такъ что всѣ дома получаютъ maximum солнечнаго свѣта. Длина каждой стороны шес-

тиугольника равна 100 метр. и застраивается только 30% всей площади.

Городъ, построенный по этому плану, имѣетъ массу зелени, всѣ дома фронтомъ выходятъ въ скверы. Имѣется



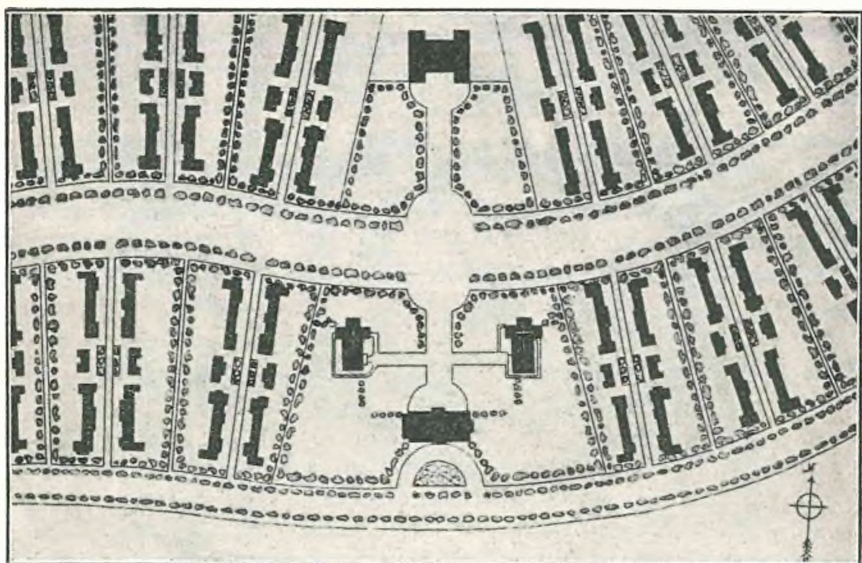
19. Планировка городскихъ кварталовъ по системѣ вѣнск. арх. Мюллера.

масса мѣстъ для общественныхъ зданій и монументовъ. Благодаря комбинаціи прямыхъ и діагональныхъ улицъ сообщеніе между всѣми пунктами города очень коротко и удобно.

Водопроводы и всякаго рода магистрали стоятъ дешевле, и ихъ постройка и эксплоатація проще и удобнѣе.

Для достиженія той же цѣли, т.-е. наибольшаго количества свѣта и воздуха, англійскій архитекторъ Тригсъ, при направленіи улицъ съ востока на западъ располагаетъ дома съ сѣвера на югъ (рис. 20).

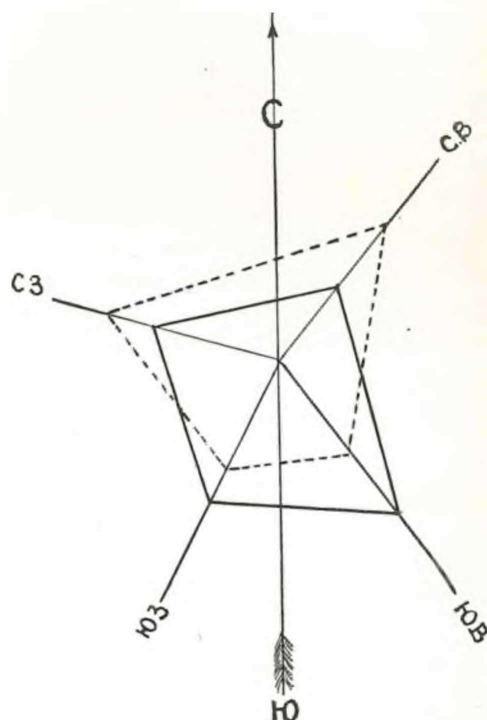
Расположеніе улицъ необходимо также сообразовать съ господствующимъ направленіемъ вѣтровъ, при этомъ, въ зависимости отъ силы вѣтровъ, улицы располагаются или по направленію ихъ при слабыхъ вѣтрахъ для лучшей



20. Кварталы по системѣ Англ. Арх. Тригса.

вентиляціи, или перпендикулярно къ господствующему направленію при сильныхъ вѣтрахъ для избѣжанія сквозняка, для чего также совѣтуютъ дѣлать улицы небольшой длины, съ изломами; направленіе и сила вѣтровъ берутся изъ мѣстныхъ метеорологическихъ бюллетеней, и наглядно могутъ быть изображены въ видѣ діаграммы. Для этого количество вѣтреныхъ дней, взятое какъ среднее за возможно большее число лѣтъ, откладывается въ извѣстномъ масштабѣ по направленію соотвѣтствующей страны свѣта. Если соединить крайнія точки,

то получится фигура, наглядно показывающая распредѣленіе вѣтровъ: чаще всего вѣтеръ дуетъ съ той стороны, въ которую больше всего вытягивается діаграмма.



21. Діаграмма вѣтровъ.

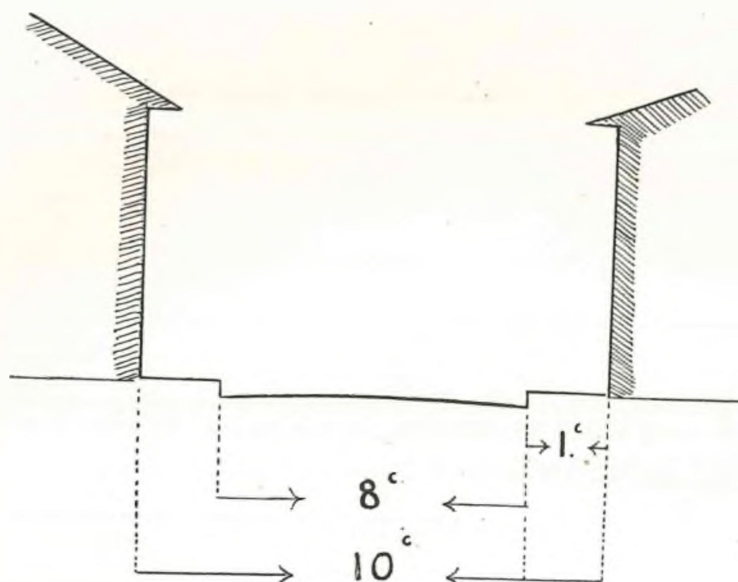
Еще большее значеніе, чѣмъ для распредѣленія улицъ имѣетъ эта діаграмма для размѣщенія въ городахъ-садахъ фабричнаго квартала въ такомъ мѣстѣ, чтобы дымъ изъ трубъ не шелъ на городъ.

Ширина улицъ.

На Западѣ ширина улицъ принята слѣдующая:

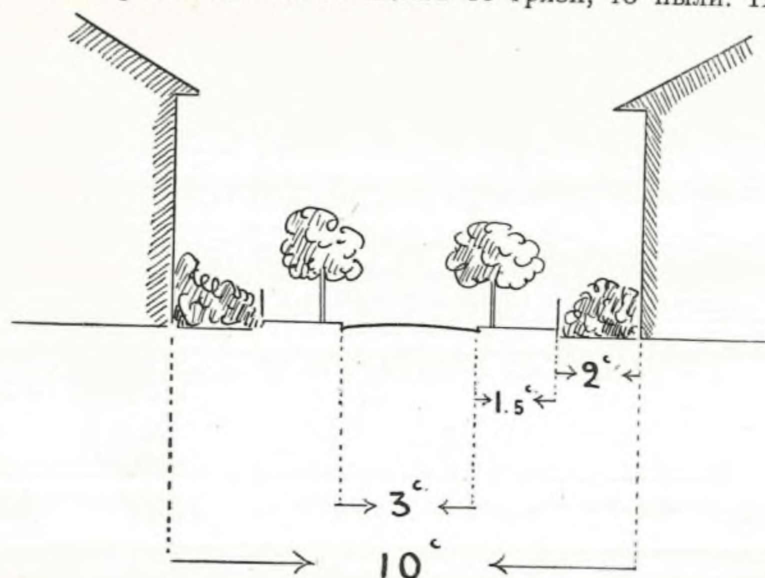
Главныя улицы	20 саж.
Основныя, служащія для сообщенія . .	15 или 12 „
Жилыя улицы	9—6 „

Ширина послѣднихъ зависитъ отъ предполагаемой высоты домовъ и должна быть приблизительно равна ихъ высотѣ.



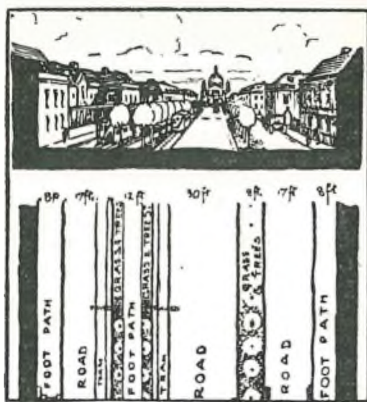
22. Профиль русской улицы.

Большинство русскихъ провинціальныхъ городовъ страдаютъ отъ непомѣрной ширины улицъ. Обыкновенно незамощенныя, или замощенныя на $^1/_5$, онѣ служатъ поочередно неисчерпаемымъ источникомъ то грязи, то пыли. При

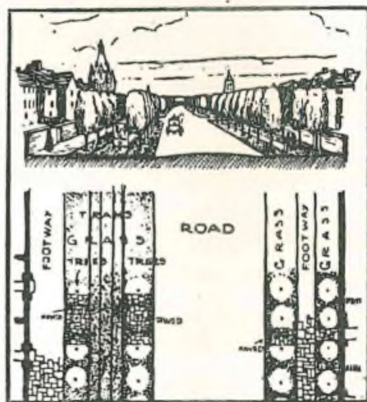


23. Нормальный профиль жилой улицы.

слабомъ движенiи на большинствѣ русскихъ улицъ и нѣтъ никакой надобности въ замощенiи всей ихъ ширины, какъ это обыкновенно принято въ крупныхъ центрахъ, достаточно при 10-саженной ширинѣ улицы пускать подъ мостовую 3 саж., подъ тротуары по 1,5 саж. и 2 саж. подъ палисадники, которые для единообразiя въ городахъ-садахъ устраиваются и поддерживаются городскимъ управленiемъ. (См. рис. 22 и 23.)



24. Улица въ Лечвортѣ. Вверху видъ въ перспективѣ, внизу планъ.



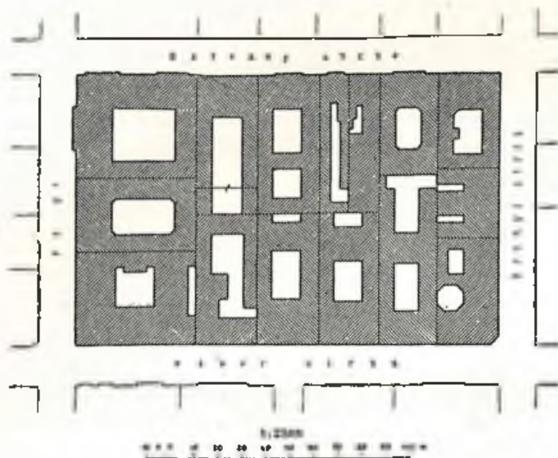
25. То-же. Слѣва полотно трамвая покрыто газономъ.

Выгодно всю излишнюю для проѣзда площадь покрывать газономъ; это обходится въ 3 раза дешевле, чѣмъ замостить ее. Въ Лечвортѣ, а также и въ нѣкоторыхъ нѣмецкихъ городахъ, даже полотно трамвая покрыто газономъ.

Кварталы.

Застроенные сплошь кварталы большихъ городовъ, съ квартирами, окна которыхъ выходятъ на дворы-колодцы, куда никогда не заглядываетъ солнце—это поистинѣ, какъ сказалъ Лоуэль, — «предмѣстья кладбища». (См. рис. 26 и 27.)

По даннымъ городского управленiя Манчестера смертность обитателей, живущихъ въ квартирахъ, выходящихъ окнами во дворы-колодцы, на 40% выше, чѣмъ среди обитателей квартиръ, выходящихъ на улицы и освѣщенныхъ солнцемъ, въ томъ-же кварталѣ и при одной и той же степени достатка. Англичане въ своихъ городахъ-садахъ выработали цѣлый



26. Столичный кварталъ съ дворами-колодцами.

рядъ самыхъ разнообразныхъ пріемовъ для застройки кварталовъ. При этомъ принимаются во вниманіе всѣ подробности, сохраняется каждое дерево, использованъ каждый красивый уголокъ. Иногда 5—6 домовъ располагаются такъ, чтобы изъ ихъ оконъ открыть видъ на одно единственное дерево, при томъ средней величины.

Изображенный на рис. 28 кварталъ города-сада Лечворта представляетъ идеальный типъ жилого квартала, не имѣющаго сквозного проѣзда.

Открытые дворы площади

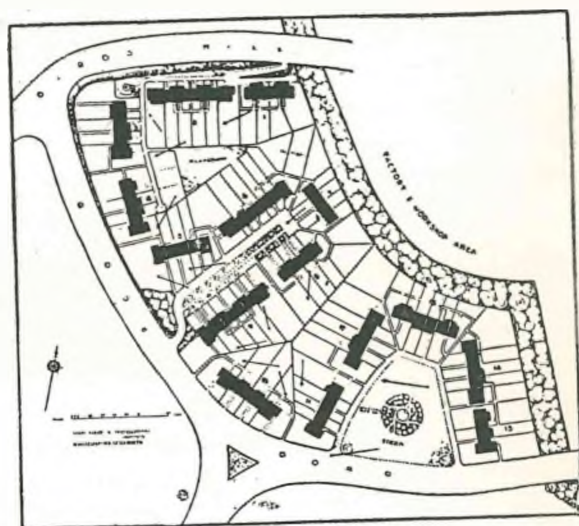
На рис. 29 представленъ характерный для городовъ-садовъ открытый дворъ-площадь. Покрытые цвѣтниками и газонами или приспособленные для дѣтскихъ игръ, эти открытые дворы служатъ обирнымъ резервуаромъ для свѣта и воздуха.

На рис. 30 данъ перспективный видъ одного изъ такихъ открытыхъ дворовъ (сравнить съ рис. 27).

На рис. (31 и 32) представлена въ планѣ и въ перспективѣ живописная обработка перекрестка улицъ въ Гемпстедѣ.

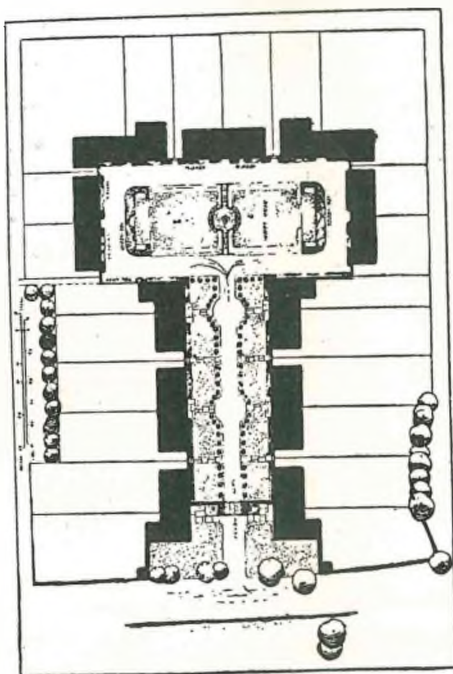


27. Дворъ-колодецъ. Солнце иногда освѣщаетъ только окна шестого этажа, остальные пять этажей всегда въ тѣни.



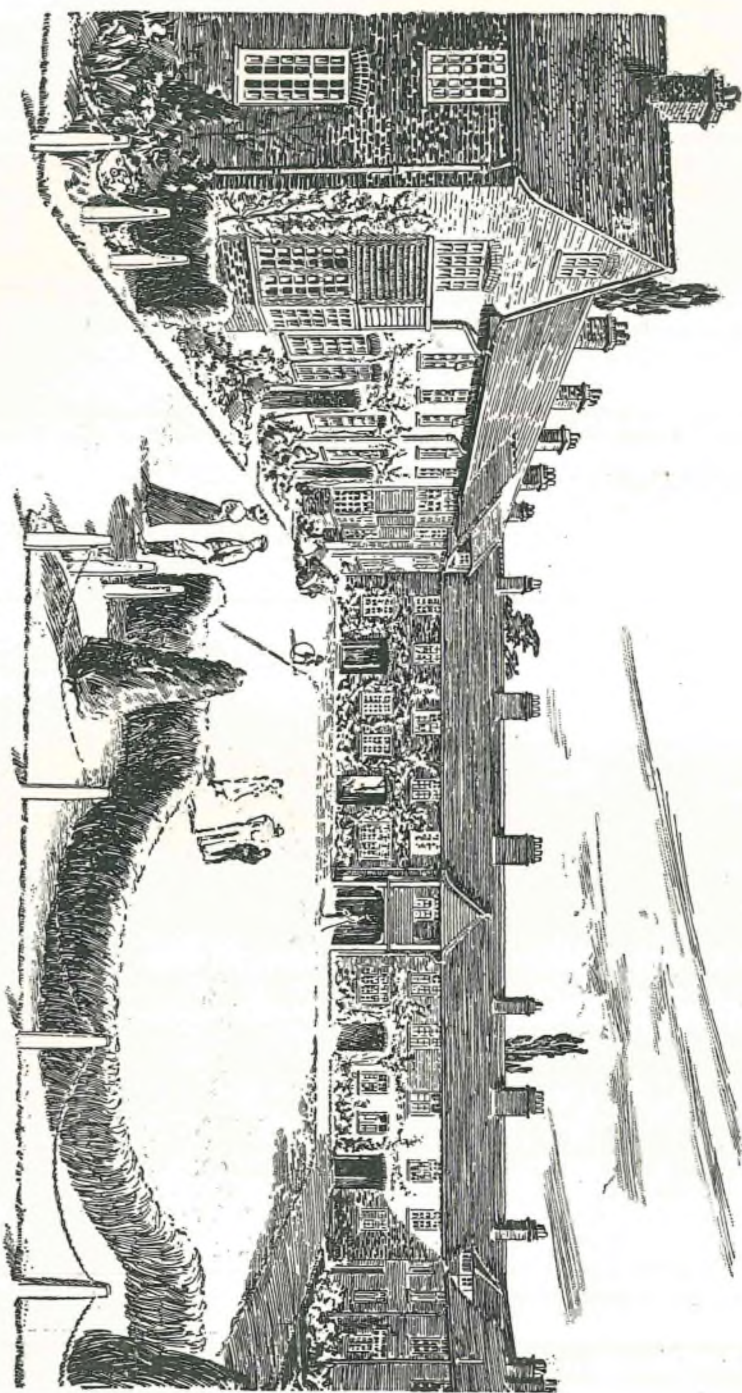
28. Кварталъ Города-Сада Лечворта. Дома поставлены такъ, чтобы изъ оконъ каждаго открывался видъ.

Здѣсь мы видимъ зародышъ очень остроумной системы интенсивной городской застройки, такъ называемой діагональной, авторомъ которой является берлинскій архитекторъ Пербандтъ.



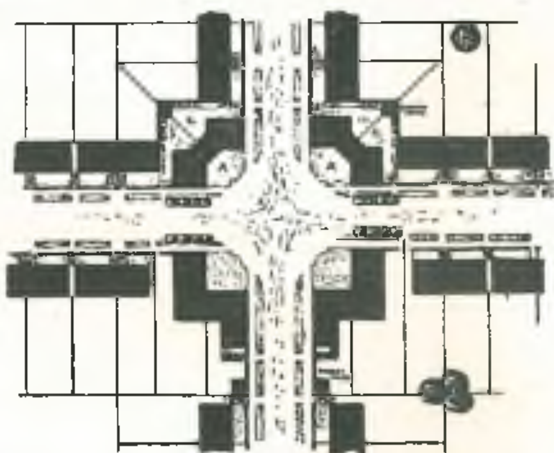
29. Открытый дворъ-площадь. Сохранено и нанесено на планъ каждое дерево.

Система заключается въ слѣдующемъ: четыре приблизительно одинаковыхъ корпуса полной 6 саженной ширины, оси которыхъ расположены по діагоналямъ квадрата, образуютъ крестъ со служебнымъ небольшимъ дворомъ посрединѣ; четыре такихъ креста, опять-таки съ квадратнымъ дворикомъ посрединѣ, образуютъ группу изъ 16 корпусовъ, связанныхъ



30. Открытый дворъ-площадь въ Лечвортѣ.

вмѣстѣ. Измѣненія группировки, вызываемыя особенностями формы земельнаго участка понятны изъ нѣсколькихъ приведенныхъ на рис. 33 примѣровъ.



31. Перекрестокъ въ Гемпстедѣ. Въ верхнемъ и нижнемъ прав. углу показаны четыре дерева раздѣленныя по одному на каждаго владѣльца.

Выгоды подобнаго пріема слѣдующія: избѣгается монотонность фасадовъ; нѣтъ брандмауэровъ; размѣры дворовъ позволяютъ доводить всѣ надворныя строенія до предѣльной высоты, и, если надобно, дѣлать мансарды; нѣтъ темныхъ помѣщеній, вездѣ достаточно свѣта и воздуха; нѣтъ невыгодныхъ узкихъ флигелей съ одностороннимъ освѣщеніемъ. Центральные хозяйственные дворы облегчаютъ централизацію водо-и газопроводовъ, отопленія и пр.

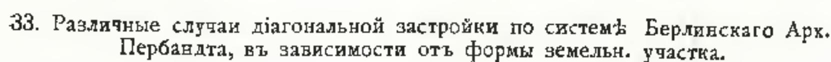


32. Уголокъ Гемпстеда, показанный въ планѣ (31) подъ лит. А.

Хотя при діагональной системѣ застройки по способу Пербандта площадь квартиръ по сравненію съ обычной системой (см. рис. 26) нѣсколько уменьшается, но, не говоря уже о гигіеническихъ и эстетическихъ достоинствахъ этой застройки, и въ финансовомъ отношеніи она болѣе выгодна, такъ какъ квартиры при такой системѣ,

Интенсивная діагональная застройка.

благодаря избытку свѣта и воздуха, могутъ быть расцѣниваемы дороже. Препятствіемъ къ ея повсемѣстному распространенію можетъ явиться только непримѣнимость ея на строительныхъ участкахъ, зажатыхъ со всѣхъ сторонъ старой стройкой. Кромѣ того, она требуетъ взаимнаго соглашенія сосѣдей. Но во вновь планируемыхъ пред-

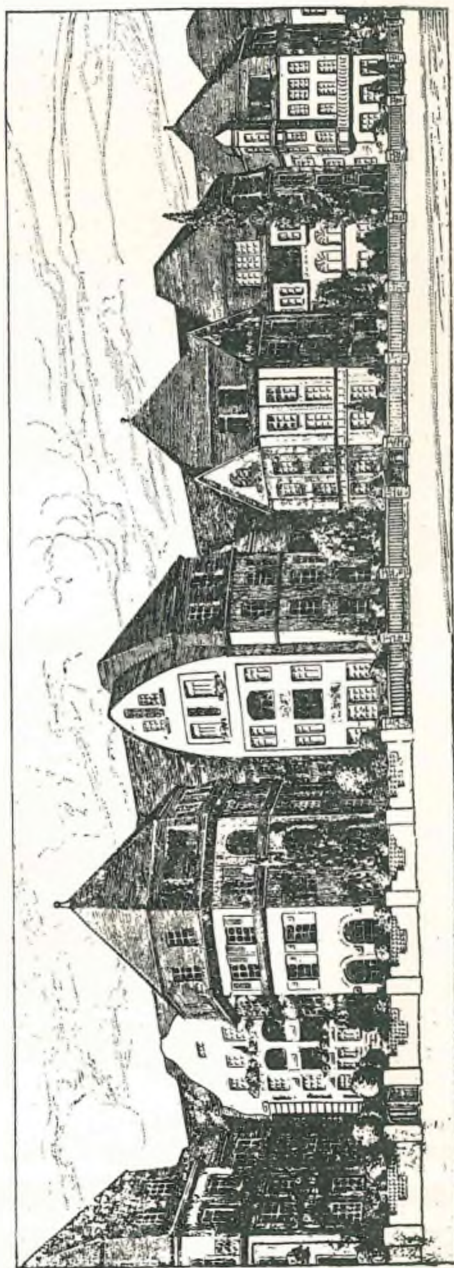


33. Различные случаи діагональной застройки по системѣ Берлинскаго Арх. Пербандта, въ зависимости отъ формы земельн. участка.

мѣстьяхъ съ сплошной застройкой техническія достоинства этой системы несравненны.

Всѣ отмѣченные на предыдущихъ страницахъ принципы городской планировки нашли наиболѣе удачное и полное

примѣненіе въ городахъ-садахъ: Лечвортѣ, Гемпстедѣ, Геллерау и др.


34. Видъ улицы, застроенной по діагональной системѣ арх. Пербанта. Вмѣсто одной сплошной стѣны линія фасадовъ отличается необыкновеннымъ разнообразіемъ, привлекательнымъ для глазъ.

Желающіе ознакомиться болѣе подробно съ деталями современной планировки могутъ обратиться къ указаннымъ мною выше научнымъ трудамъ. Настоящее же изложеніе является лишь слабой попыткой распространенія среди большой публики этихъ знаній, казалось бы такихъ спеціальныхъ, въ дѣйствительности же самыхъ насущныхъ, являющихся безъ преувеличенія вопросомъ жизни и смерти, такъ какъ отъ той или иной планировки города, отъ соотношенія его застроенной площади къ незастроенной, отъ водопровода, отъ канализаціи, отъ высоты зданій, ширины улицъ и распредѣленія парковъ — зависитъ: умираетъ ли въ немъ въ годъ одинъ изъ четырехъ человѣкъ, какъ въ Са-

ратовѣ (въ Глѣбучевомъ оврагѣ) или одинъ изъ 200, какъ въ Лечвортѣ.

Опасность, заключающаяся въ хаотическомъ ростѣ городовъ.

Населеніе городовъ обыкновенно возрастаетъ ежегодно на 3% въ годъ [1]).

Въ современной же Россіи, благодаря земельной реформѣ, направленной къ разслоенію крестьянской массы, предвидится еще болѣе интенсивный ростъ городского населенія.

Съ каждымъ годомъ въ зловонные клоаки предмѣстій нашихъ большихъ городовъ будутъ вливаться все болѣе и болѣе многочисленныя полчища несчастныхъ и озлобленныхъ выходцевъ деревни, неся съ собою болѣзни, вырожденіе и смерть, и города изъ одного только чувства самосохраненія должны будутъ противопоставить этому новому переселенію народовъ цѣлый рядъ техническо-соціальныхъ реформъ.

Ознакомившись съ этими необходимыми предварительными свѣдѣніями, перейдемъ къ осуществленію идеи Говарда въ дѣйствительности.



[1]) До сихъ поръ этотъ ростъ для Москвы, напримѣръ, выражается въ слѣдующихъ цифрахъ:

Года	Въ чертѣ Садовой	За Садовой	въ предмѣстьяхъ
1897	304.000	738.000	47.000
1907	328.000	1.118.000	115.000
приростъ въ процентахъ за 10 лѣтъ.	7%	20%	145%

Черезъ 15 лѣтъ населеніе русскихъ городовъ при такомъ приростѣ будетъ составлять около 45 милліоновъ, т.-е. въ полтора раза превзойдетъ населеніе современныхъ германскихъ городовъ. Въ Москвѣ къ этому времени будетъ около 3 милліоновъ жителей.

ГЛАВА IV.

Города-сады будущаго въ настоящемъ.

Лечвортъ.

На долю Эбенизера Говарда выпало рѣдкое счастье увидѣть свою мысль осуществленной въ дѣйствительности.

Судьба была милостивѣе къ нему, чѣмъ къ Фурье, который всю жизнь просидѣлъ дома, ожидая, что вотъ-вотъ раздастся стукъ въ дверь и войдетъ милліонеръ, который предложитъ ему милліонъ на постройку фаланстеровъ. Милліонеръ такъ и не пришелъ до самой его смерти.

Осуществленная мечта.

А между Лондономъ и Кембриджемъ на линіи Большой Сѣверной ж. д. (Great Northern) раскинулся въ живописной холмистой мѣстности прелестнѣйшій изъ городовъ Лечвортъ (Letchworth)—воплощенная въ реальной дѣйствительности мысль Говарда.

Уютные живописные домики утопаютъ въ зелени; по прекрасно замощеннымъ и усаженнымъ деревьями улицамъ весело бѣгутъ трамваи; фабрики, заводы и мастерскія, полные свѣта и воздуха, даютъ заработокъ тысячамъ рабочихъ. Повсюду просторъ, широкіе горизонты и рядомъ самые цѣнные дары культуры. Кажется, будто сама смерть, уязвленная торжествомъ жизни, отступила въ смущеніи отъ Лечворта, гдѣ умираетъ въ годъ на 1000 жителей только 5 чел.

А между тѣмъ первый камень этого города былъ заложенъ только девять лѣтъ тому назадъ. Вліяніе книги Говарда было настолько сильно, что уже въ годъ выхода второго ея изданія, 10 іюня 1898 г., было основано

«Общество Городовъ-Садовъ» (Garden-City Association), широко развившееся въ очень короткое время благодаря



35. Лечвортъ. Общій видъ.

тому, что къ нему примкнули представители самыхъ различныхъ классовъ населенія, не исключая и крупныхъ промышленниковъ. Это общество поставило своей цѣлью:

Задачи Общества Городовъ-Садовъ.

1) Основаніе новыхъ городовъ въ деревнѣ, по хорошо обдуманнымъ схемамъ. Планъ застройки этихъ городовъ долженъ обезпечить всему населенію здоровыя и соотвѣтствующія человѣческому достоинству жилища, съ такимъ разсчетомъ, чтобы городъ никогда не былъ переполненъ населеніемъ и всегда былъ бы окруженъ пашнями и парками.

2) Основаніе предмѣстій-садовъ для непосредственнаго разрѣженія населенія существующихъ городовъ.

3) Устройство поселковъ-садовъ, гдѣ рабочее населеніе могло бы найти хорошія жилища вблизи мѣста своей работы.

4) Пріобрѣтеніе незастроенныхъ площадей и развитіе существующихъ городовъ и селеній въ духѣ городовъ-садовъ.

5) Перенесеніе заводовъ, фабрикъ и мастерскихъ изъ перенаселенныхъ городовъ въ сельскую мѣстность.

6) Образованіе небольшихъ фермъ вокругъ городовъ-садовъ для выгодной утилизаціи сельско-хозяйственныхъ продуктовъ мѣстными производителями и потребителями.

Ихъ осуществленіе.

До настоящаго времени при участіи этого общества было основано или расширено больше 15 городовъ-предмѣстій и поселковъ-садовъ.

Garden Gity Association породило нѣсколько филіальныхъ обществъ, преслѣдующихъ въ деталяхъ однѣ и тѣ же цѣли. Такъ, два года спустя образовалось товарищество на вѣрѣ «Garden City Pioneer Company», которое съ капиталомъ въ 200.000 руб. принялось за предварительныя работы по осуществленію идеи Говарда. Послѣ долгихъ поисковъ былъ пріобрѣтенъ въ 1903 году участокъ земли въ 3.800 акровъ (около 1.300 дес.) въ Герфордширѣ въ 50 километрахъ отъ Лондона на линіи Большой Сѣверной дороги (по направленію къ Кембриджу).

Покупка земли для Лечворта.

Почва на пріобрѣтенномъ участкѣ вполнѣ пригодна для сельскаго хозяйства; въ нѣкоторыхъ мѣстахъ добывается известнякъ и песчаникъ.

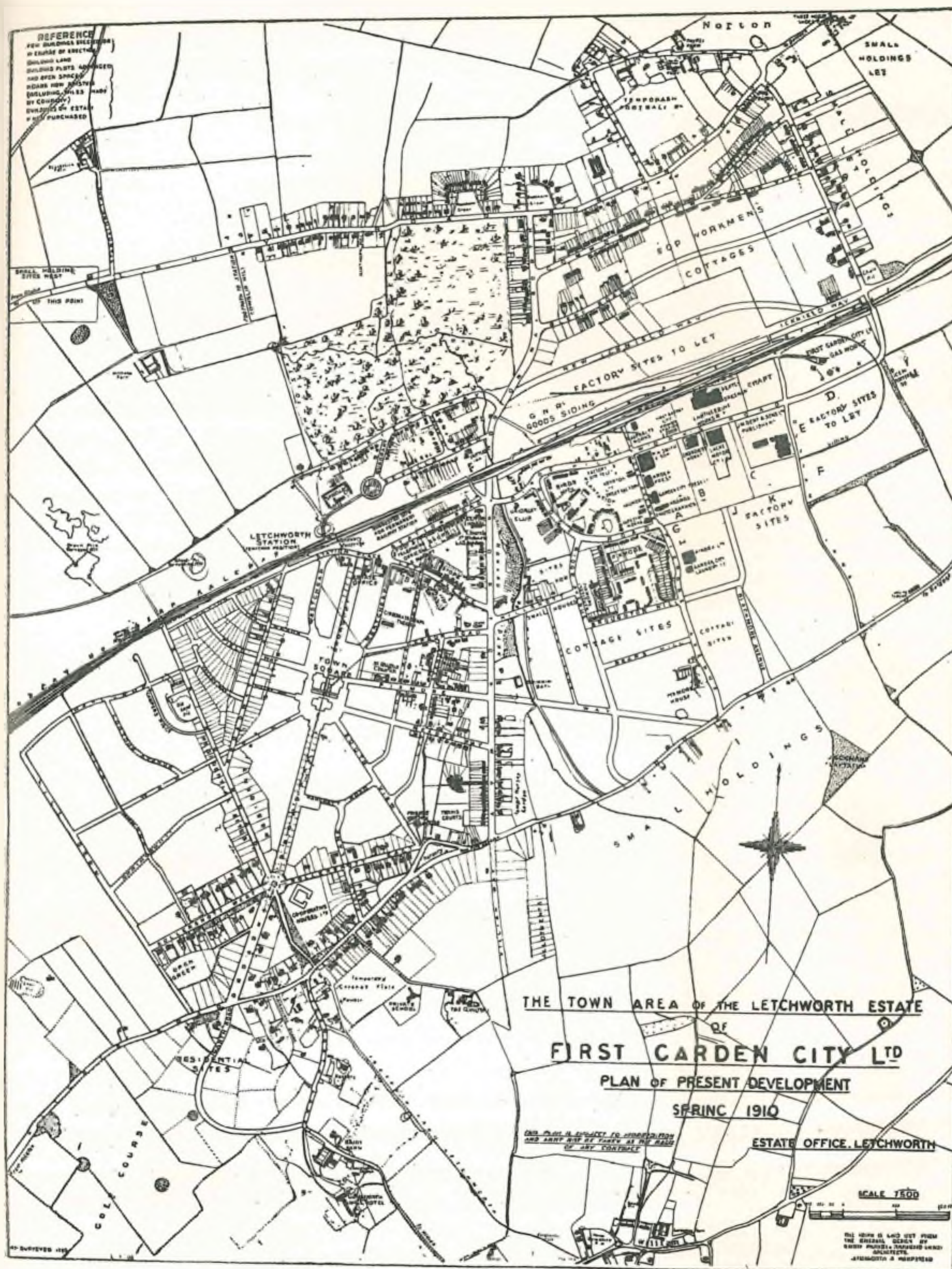
Вся земля была пріобрѣтена по сельско-хозяйственной цѣнѣ за 1.500.000 руб., изъ которыхъ третья часть была уплачена наличными, а на остальную сумму была совершена закладная изъ 4%.

Покупкой земли «Garden City Pioneer Company» выполнила свою задачу. Она ликвидировала свои дѣла и передала свой пассивъ и активъ вновь образовавшемуся акціонерному обществу «Garden City Limited», правленіе котораго было уполномочено выпустить акціи на 3.000.000 руб. Часть послѣднихъ для привлеченія къ дѣлу болѣе широкихъ круговъ населенія была выпущена цѣною отъ 10 до 50 рублей. При этомъ было введено ограничительное правило (limited), по которому дивидендъ не долженъ превышать 5%, излишекъ же дохода долженъ идти на цѣли благоустройства вновь возникшей общины. На пріобрѣтенномъ участкѣ находилось три небольшихъ поселка, между ними деревушка Лечвортъ, которая и дала свое имя первому Городу-Саду. Для созданія хорошаго городского плана былъ назначенъ международный конкурсъ, на которомъ былъ одобренъ и принятъ къ исполненію планъ архитекторовъ Паркера и Унвина (чер. 36), которыми были примѣнены при его составленіи самые совершенные пріемы планировки, изложенные въ предыдущей главѣ. При этомъ оказалось необходимымъ отступить отъ схемы Говарда. Найдено было болѣе цѣлесообразнымъ расположить фабрики и заводы не кольцомъ вокругъ всего города, а въ сѣверо-восточномъ углу, благодаря чему при господствѣ юго-западныхъ и западныхъ вѣтровъ городъ большею частью свободенъ отъ дыма, тогда какъ при кольцевомъ расположеніи фабрикъ городъ былъ бы въ дыму при всякомъ вѣтрѣ.

Застройка города была начата не отъ центра, а съ окраины, прилегающей къ желѣзной дорогѣ и къ фабричному району. Обширный паркъ отдѣляетъ фабрики отъ жилыхъ улицъ.

Форма аренды и арендная плата.

Земельные участки: городскіе для построекъ и полевые для сельско-хозяйственныхъ цѣлей сдаются исключительно въ долгосрочную аренду на 99 и на 999 лѣтъ. Уплатившіе аренду сразу за 25 лѣтъ, освобождаются отъ уплаты ея на всѣ 99 лѣтъ. Арендаторъ можетъ закладывать, передавать и продавать постройки и свои права на нихъ, а также всѣ меліораціи въ полевой землѣ, но не самую землю, которая навсегда остается собственностью города.



36. Планъ Лечворта.

Арендная плата колеблется отъ 25 до 40 коп. за кв. саж., т.-е. 15—20 р. за участокъ, что вмѣстѣ съ налогами составляетъ на среднюю семью 60—80 руб, въ годъ; въ другихъ городахъ Англіи этотъ расходъ составляетъ не менѣе 200 руб. на среднюю семью.

За эту плату жители имѣютъ мостовыя, тротуары, канализацію, парки, электрическое освѣщеніе и школы.

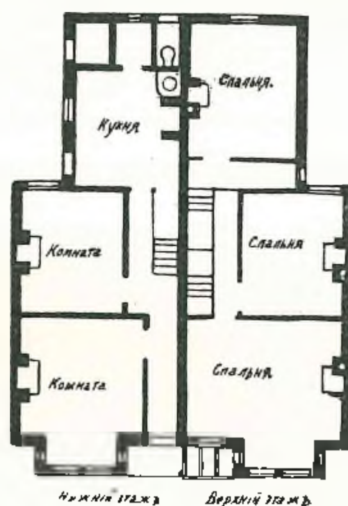
Дешевые дома.

Для постройки жилыхъ домовъ на самыхъ дешевыхъ и экономическихъ началахъ образовалось товарищество арендаторовъ Города-Сада — Garden City Tenants, — построившее уже больше тысячи домовъ на разныя цѣны, согласно вкусу и указаніямъ будущихъ ихъ владѣльцевъ.

На черт. (37 и 38) показанъ схематическій видъ и планъ коттэджа, получившаго пре-



37. Фасадъ двойного коттэджа въ Лечвортѣ, стоимостью 2500 р.



38. Планъ верхняго и нижняго этажа двойного коттэджа, стоимость квартиры въ 5 комн. съ кухней 130 р. въ годъ вмѣстѣ со всѣми налогами.

мію на выставкѣ жилищъ въ Гемпстедѣ. Постройка его стоитъ всего 2500 руб.

Онъ заключаетъ въ себѣ 2 квартиры, изъ которыхъ каждая расположена въ двухъ этажахъ и кромѣ 5 комнатъ и кухни имѣетъ всѣ необходимыя принадлежности: ванну, погребъ, сарай для угля, особую судомойню, проведенную воду, электричество, канализацію и проч.

Такіе коттэджи обходятся рабочимъ, считая вмѣстѣ земельную ренту, налоги, проценты на ссуду и погашеніе въ 130 руб. въ годъ.

Общество домашняго хозяйства.

Но цѣна эта все-таки считается слишкомъ дорогой, и въ послѣднее время образовалось въ Лечвортѣ «О-во домашняго хозяйства, которое строитъ по особому плану кольцо домовъ на одно семейство каждый, при чемъ всѣ домашнія работы—варка пищи, стирка бѣлья и проч. будутъ производиться въ одномъ центральномъ учрежденіи, снабженномъ всѣми техническими усовершенствованіями.

Кромѣ упомянутыхъ, въ Лечвортѣ имѣются еще двѣ строительныя акціонерныя компаніи, строящія коттэджи исключительно для рабочихъ. Несмотря на баснословную дешевизну построекъ, компаніи процвѣтаютъ и даютъ своимъ акціонерамъ полный дивидендъ (5%). Но всѣ эти строительныя предпріятія вслѣдствіе недостаточнаго прилива капиталовъ не могутъ удовлетворить все растущаго спроса на жилища. Такимъ образомъ предположеніе Говарда, что Городъ-Садъ окажется наиболѣе сильнымъ магнитомъ (см. рис. 1), вполнѣ оправдалось. Чтобы привлечь капиталы, «Первое общество Городовъ-Садовъ» въ Лечвортѣ старается распространять всевозможными способами свѣдѣнія о своемъ предпріятіи; для этого ему служатъ иллюстрированныя брошюры, раздаваемыя безплатно; небольшія книжечки въ пять копѣекъ съ изложеніемъ идеи Говарда и исторіи ея осуществленія; отдѣльные листки въ видѣ вопросовъ и отвѣтовъ [1]), плакаты, напечатанные крупными буквами, открытыя письма и газетныя объявленія.

Фабрики и заводы.

Въ настоящее время въ Лечвортѣ насчитывается 59 фабрикъ и мастерскихъ. Сюда переносятся изъ Лондона производства, которыя боятся копоти и пыли, и сейчасъ здѣсь работаютъ: три большихъ типографіи, затѣмъ фабрики: фотограф. пластинокъ, вышивокъ, перчатокъ, пе-

---

[1]) Вопросъ: Что такое Городъ-Садъ?

Отвѣтъ. Городъ-Садъ прежде всего коммерческое предпріятіе, имѣющее здоровое финансовое основаніе, отличающееся отъ обыкновенныхъ акціонерн. обществъ только тѣмъ, что его дивидендъ ограниченъ 5%. Остальная прибыль идетъ въ пользу жителей.

Вопросъ. Земля подъ домъ продается или отдается въ аренду?

Отвѣтъ. Земля отдается въ наслѣдственную аренду и т. д.

реплетная и др. Кромѣ того имѣются заводы металлическихъ издѣлій, кирпичный, асфальтовый и проч.

На рис. (39) представлена одна изъ типографій. Она вся купается въ свѣтѣ и въ воздухѣ, и по отзыву завѣдующаго наблюдается очевидное улучшеніе здоровья и увеличеніе трудоспособности рабочихъ.

Мастерскія для мелкаго производства.

Компаніей строится обширная фабрика, оборудованная электрич. энергіей для сдачи въ ней отдѣльныхъ помѣщеній мелкимъ ремесленникамъ.

Что касается эксплоатаціи сельско-хозяйственной полосы, то нѣсколько сотъ акровъ уже сданы подъ мелкія



39. Одна изъ фабрикъ въ Лечвортѣ (типографія).

хозяйства по цѣнѣ отъ 12 до 25 р. за акръ въ зависимости отъ качества земли и отъ ея расположенія. Нѣкоторые изъ этихъ мелкихъ участковъ сняты джерсейскими огородниками, поставляющими въ Лечвортъ дешевые и вкусные овощи.

Сельское хозяйство.

Крупный сельско-хозяйственный участокъ отведенъ подъ Датскую молочную ферму, которая вмѣстѣ съ другими окрестными фермами доставляетъ въ Лечвортъ ежедневно 5.000 литровъ молока по самой низкой цѣнѣ, какая только существуетъ въ Англіи.

По мѣрѣ роста города, который пока достигъ еще только $^1/_4$ своей намѣченной величины, будетъ прогресси-

ровать и сельское хозяйство, и дѣйствительная цѣнность соціальныхъ перспективъ, открываемыхъ сліяніемъ города и деревни, обнаружится только тогда, когда городъ достигнетъ своего предѣльнаго роста.

Что касается санитарныхъ условій, то Лечвортъ является самымъ здоровымъ городомъ въ мірѣ. Слѣдующая таблица смертности взрослыхъ и дѣтей говоритъ объ этомъ достаточно краснорѣчиво.

Смертность.

Смертность.	Городъ-Садъ. Лечвортъ.	Большіе англ. города.	Большіе нѣмецк. города.	Астрахань.	Саратовъ. Въ Глѣбучевомъ оврагѣ.
на 1.000 жителей	4.8	15.9	17.9	43.	217
на 1.000 новорожденныхъ до 1 года . .	38	145.	191	?	500.

Такимъ образомъ, въ Лечвортѣ, населенномъ рабочими и людьми средняго достатка, умираетъ меньше, чѣмъ въ самыхъ здоровыхъ и самыхъ аристократическихъ кварталахъ Берлина и Лондона, населенныхъ милліонерами.

Общественная жизнь.

Какъ и надо было ожидать, общественная жизнь въ Лечвортѣ развивается самымъ быстрымъ темпомъ. Сейчасъ тамъ имѣется уже нѣсколько десятковъ самыхъ разнообразныхъ обществъ. Центромъ общественной жизни является зданіе: «M-r Howard's Memorial Hall» т.-е., домъ въ память м-ра Говарда»,—памятникъ, построенный ему еще при жизни. Въ этомъ зданіи помѣщаются библіотека, читальня, клубъ для дѣвушекъ и проч. Обширный залъ, вмѣщающій нѣсколько сотъ человѣкъ, открытъ всегда къ услугамъ обществъ, союзовъ, партій и религіозныхъ общинъ всѣхъ толковъ и направленій, отъ евангелистовъ до анархистовъ.

Кромѣ того, выстроено особое зданіе для концертовъ, вмѣщающее болѣе 1.000 человѣкъ. Въ Лечвортъ со всѣхъ сторонъ стекаются соціальные реформаторы, работающіе во всевозможныхъ направленіяхъ, и непрерывной вереницей текутъ туристы со всѣхъ концовъ міра, чтобы ознакомиться съ этимъ единственнымъ въ мірѣ городомъ,

представляющимъ собой въ настоящемъ—колыбель невѣдомаго будущаго.

Въ заключеніе привожу таблицу изъ отчета «Перваго Общ. Города-Сада» за 1912 годъ.

Согласно отчету за годъ по	Численность населенія.	Число новыхъ построекъ.	Цѣнность новыхъ построекъ.	Валовой доходъ.	Чистая прибыль или убытокъ до уплаты процентовъ по долгамъ.	Чистая прибыль послѣ уплаты процентовъ по долгамъ.
			Въ рубляхъ.			
30 сент. 1904 г. (первый годъ).	400	36	120.000	45.070	4.390 (прибыль).	—
30 сент. 1905 г.	1.500	280	900.000	62.680	11.360 (убытокъ).	—
„ „ 1906 „	3.000	507	2.375.000	84.430	14.690 (убытокъ).	—
„ „ 1907 „	5.000	970	3.140.000	113.700	15.160 (прибыль).	—
„ „ 1908 „	5.750	1.104	3.402.750	143.520	9.150 (прибыль).	—
„ „ 1909 „	6.250	1.206 (включая фабрики и заводы).	3.653.000	161.770	23.950 (прибыль).	—
„ „ 1910 „	7.000	1.334 (включая фабрики и заводы).	4.045.000	197.500	48.750 (прибыль).	—
„ „ 1911 „	подсчетъ не производился	1.564	4.627.000	238.390	73.491	1.741
„ „ 1912 „	7.912	1.761	5.177.050	324.621	109.541	3.086.

Эта таблица наглядно указываетъ на непрерывный и здоровый ростъ предпріятія, которое съ 1911 г. начало уже давать чистую прибыль. Скромная цифра этой прибыли еще недостаточно краснорѣчиво говоритъ о жизненности предпріятія. Гораздо выразительнѣе цифра сравнительной оцѣнки всего имѣнія (не считая стоимости построекъ и меліорацій). Въ 1903 году земля была куплена

за 1.500.000 руб., а уже въ 1907 году она была оцѣнена правительственной оцѣночной комиссіей въ 4.000.000., т.-е. цѣнность ея за 4 года возросла почти въ $2^1/_2$ раза.

Прибыль въ 225.000.

Послѣ того переоцѣнка не производилась, и теперь цѣна имѣнія въ соотвѣтствіи съ приростомъ населенія возросла не меньше какъ въ 4 раза. Несомнѣнно, во столько же разъ возросла бы и земельная рента, если бы земля, на которой построенъ городъ, принадлежала не обществу а частнымъ собственникамъ. Въ послѣднемъ случаѣ обитатели Лечворта должны были бы въ 1912 уплатить проценты не на $1^1/_2$ милліона, какъ уплачиваютъ сейчасъ, а на 6 милліоновъ (вѣроятная цѣнность имѣнія), и такимъ образомъ дѣйствительная прибыль предпріятія на 1912 г. выражается собственно не въ скромной цифрѣ 3.086 р., а въ цифрѣ 225.000 р., которые остаются въ карманѣ обитателей Лечворта, благодаря тому, что земельная рента не можетъ расти.

Детали постройки.

Было бы безполезно входить въ дальнѣйшія подробности постройки города, системы управленія дѣлами и характерныхъ особенностей его общественной жизни. Собранные факты съ достаточной очевидностью доказываютъ, что соціальный экспериментъ Говарда—не утопія.

Не говоря уже о неисчислимыхъ благахъ и удобствахъ жизни, которыя доставляетъ городъ Говарда его обитателямъ, постройка его—солидное финансовое предпріятіе, дающее прибыль. Принципъ оказался вѣренъ. Осуществленіе же его подъ разными широтами и у различныхъ народовъ можетъ вылиться только въ своеобразныя національныя формы. Тѣ формы, въ которыхъ идея Говарда вылилась при созданіи Лечворта, даютъ только направленіе мысли и не могутъ служить образцами для рабской копировки, а потому дальнѣйшее нагроможденіе подробностей только затемнило бы ясность идеи.

Предмѣстья и рабочіе поселки-сады.

Переходя отъ города-сада, построеннаго по идеѣ Говарда, къ предмѣстьямъ-садамъ и поселкамъ-садамъ, прежде всего нужно отмѣтить, что, усвоивъ техническіе и финансовые принципы Города-Сада, эти предпріятія не

осуществяютъ никакихъ широкихъ соціальныхъ плановъ и задаются только цѣлью создать удобныя, дешевыя и гигіеническія жилища, вблизи крупныхъ промышленныхъ центровъ и тѣмъ разрѣдить скученность населенія послѣднихъ.

Гемпстедъ.

Необыкновенная красота города.

Въ Англіи наиболѣе типичнымъ изъ предмѣстій-садовъ является Гемпстедъ. Его мѣстоположеніе въ красивой холмистой мѣстности выбрано какъ нельзя болѣе удачно. Отъ Лондона онъ отдѣленъ гемпстедскими лугами, составляющими собственность города Лондона и не подлежащими застройкѣ, но съ другихъ сторонъ онъ рискуетъ быть застроеннымъ и тѣмъ лишиться многихъ своихъ преимуществъ.

Планъ Гемпстеда разработанъ съ рѣдкимъ совершенствомъ. Каждая улица отличается своими индивидуальными чертами, и дома на ней художественно гармонируютъ не только съ окружающимъ ландшафтомъ, но и съ индивидуальностью ихъ обитателей.

Въ Старой Англіи не мало красивыхъ уголковъ, но лишь немногіе изъ нихъ могутъ сравняться съ видами Гемпстеда (см. рис. 32).

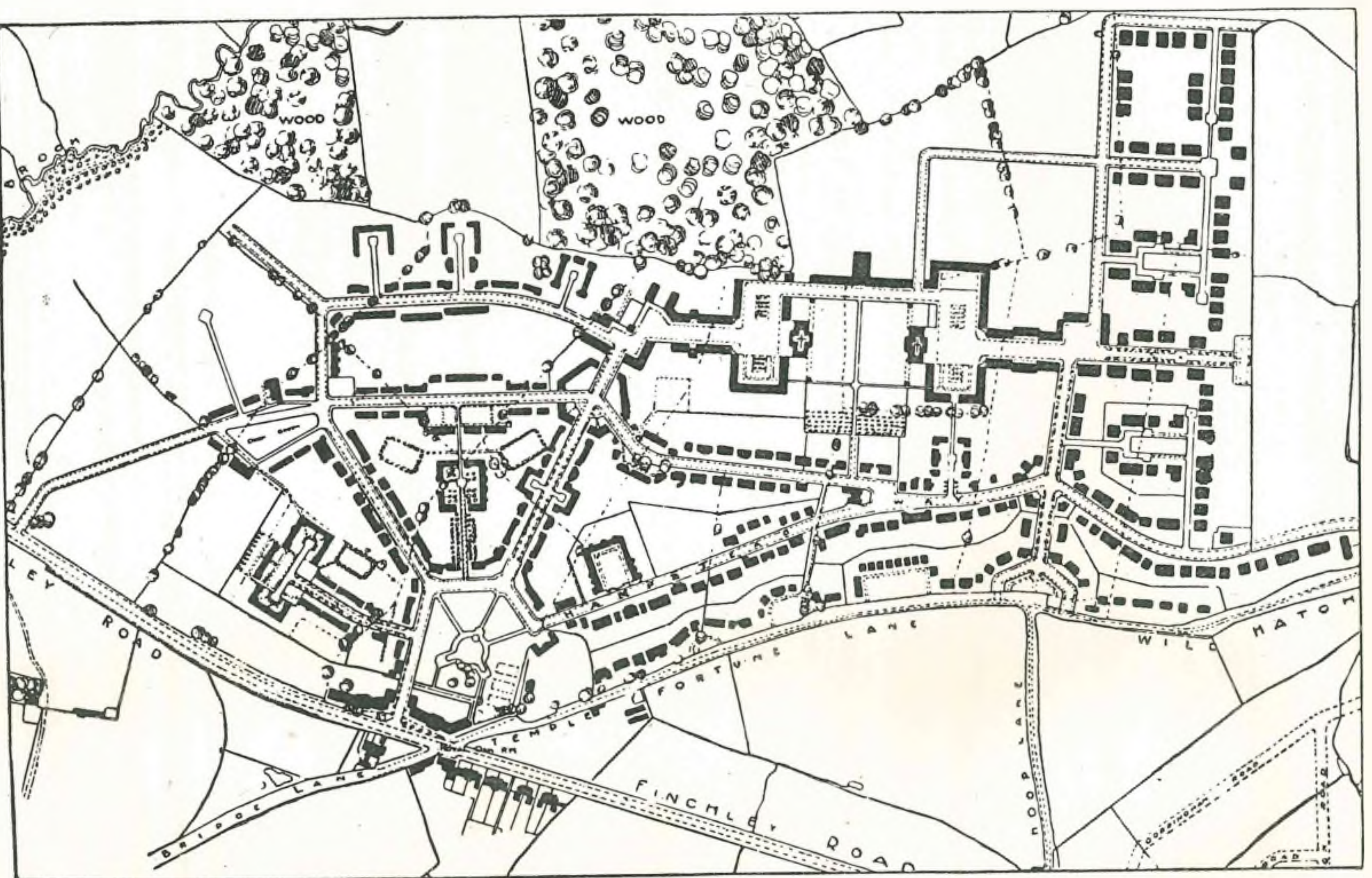
Предмѣстье построено акціонерной компаніей «The Hampstead Garden Suburb Trust, Limited», собравшей въ 1907 году для его постройки 2.225.000 руб. Земля въ количествѣ 120 гектаровъ была куплена за 1.112.000 руб., т.-е. около 12000 руб. десятина [1]).

Доходы предпріятія.

По окончаніи постройки города компанія передастъ всѣ земли городскому самоуправленію, чѣмъ навсегда устранится возможность земельной спекуляціи и увеличеніе ренты. Весь городъ распланированъ заранѣе и разсчитанъ на 12.000 жителей. И вообще съ технической и юридической стороны предпріятіе основано на принципахъ Города-Сада, установленныхъ Говардомъ, только носитъ еще болѣе коммерческій характеръ, чѣмъ предпріятіе Лечворта, и развивается быстрѣе, благодаря непосредственной близости Лондона.

---

[1]) Гектаръ — немного менѣе десятины.



40. Планъ Лондонскаго предмѣстья-сада Гемпстеда.

Компанія Hampstead Trust съ перваго же года регулярно выдаетъ акціонерамъ предѣльные 5% дивиденда (остальная прибыль идетъ на общественныя зданія, парки и проч., которые насчитываются въ Гемпстедѣ десятками), и съ каждымъ годомъ предпріятіе все расширяется: прикупаются новые участки земли, проводятся новыя улицы и т. д. Въ настоящее время постройки Гемпстеда оцѣниваются уже въ 7.500.000. Онъ соединенъ трамваемъ, подземной дорогой и автобусами съ Лондономъ, до центра котораго около получаса ѣзды.

Кварталы по состоянію.

Характерной особенностью Гемпстеда является дѣленіе его на кварталы по состояніямъ. Здѣсь есть кварталы для рабочихъ, для чиновниковъ, для людей свободныхъ профессій и для милліонеровъ, роскошныя виллы которыхъ, окруженныя обширными садами, служатъ украшеніемъ Гемпстеда.

Здѣсь есть даже особый кварталъ для дамъ, живущихъ собственнымъ трудомъ, населенный по преимуществу суфражистками. Дешевизна домовъ для бѣднѣйшихъ слоевъ населенія и легкость ихъ пріобрѣтенія въ Гемпстедѣ для насъ, русскихъ, можетъ показаться невѣроятною, и чтобы не быть заподозрѣннымъ въ вымыслѣ, привожу буквальный переводъ проспекта «Второго Гемпстедскаго Общества арендаторовъ».

Дома для рабочихъ въ саду-предмѣстьѣ Гемпстедѣ.

Домъ съ садомъ 12 р. въ мѣсяцъ.

Въ Гемпстедѣ построено теперь вторымъ гемпстедскимъ обществомъ арендаторовъ окодо семидесяти шести домовъ удешевленнаго типа (flats house) для рабочихъ, жалованье которыхъ не позволяетъ имъ пользоваться коттэджами нормальнаго типа.

Дома удешевленнаго типа построены только въ два этажа и вполнѣ самостоятельны; во второй этажъ ведетъ наружная лѣстница. Помѣщеніе заключаетъ двѣ спальни, жилую комнату, снабженную кухонной плитой, судомойню съ раковиной, газовымъ котломъ и ванной, кладовую, погребъ для угля, w. c. и сарай. Около дома будетъ насаженъ хорошій садъ.

Плата 5 — 9 шиллинговъ въ недѣлю въ зависимости отъ мѣстности, исключая городскіе и государственные налоги, которые въ настоящее время составляютъ менѣе одной трети аренды.

Согласно обычной кооператорской практикѣ эти дома сдаются только членамъ общества. Чтобы стать членомъ общества, каждый арендаторъ долженъ сдѣлать первоначальный взносъ въ общественный ссудный капиталъ въ суммѣ 2 фун. стерл. и затѣмъ увеличивать этотъ взносъ еженедѣльными взносами въ 6 пенсовъ, пока сумма, включая 4% въ годъ на каждый полный фунтъ стерлинговъ, достигнетъ 20 ф. с.

Кромѣ процентовъ съ вложеннаго ими капитала, арендаторы-пайщики будутъ участвовать въ прибыляхъ общества, согласно съ правилами.

«Книга правилъ» Общества (цѣна 6 пенсовъ, или почтою 7 пенсовъ) и дальнѣйшія свѣдѣнія могутъ быть получены отъ секретаря Второго Гемпстедскаго общества арендаторовъ Temple Fortune house, Hampstead way, Hendon. N. W.

Такимъ образомъ за 5 шил. въ недѣлю, т.-е. за 9. 40 к. въ мѣсяцъ можно имѣть въ 30 мин. отъ центра Лондона квартиру въ 3 комнаты (такъ какъ въ Англіи кухня считается за столовую, роль же кухни играетъ упоминаемая въ проспектѣ судомойня) со всѣми удобствами и съ садомъ, въ самой живописной и въ самой здоровой мѣстности. Если къ этому прибавить городскіе и государственные налоги, составляющіе меньше $^1/_3$ кварт. платы, то весь расходъ выразится въ суммѣ 12 руб. Это цѣна, за которую въ Москвѣ въ 30 м. ѣзды отъ центра можно имѣть одну грязную комнату въ подвалѣ.

Борнвиль.

Рабочіе поселки, какъ способъ эксплоатаціи и какъ строительное предпріятіе.

Благоустроенные рабочіе поселки возникли въ Англіи еще задолго до Говарда. Старѣйшій изъ нихъ былъ основанъ еще въ концѣ пятидесятыхъ годовъ XIX столѣтія мануфактурнымъ фабрикантомъ Сальтомъ, который имѣлъ не мало подражателей. Фабриканты не руководились при этомъ никакими гуманными идеями, скорѣе, наоборотъ: они хотѣли изолировать рабочихъ своихъ фабрикъ отъ революціонной атмосферы большихъ промышленныхъ городовъ и поставить ихъ въ еще большую зависимость отъ хозяина, поселивъ его на хозяйской землѣ въ коттэджѣ, принадлежащемъ хозяину.

При этомъ фабриканты не жалѣли денегъ. Жилища рабочихъ дѣйствительно были красивы, комфортабельны и дешевы, къ услугамъ рабочихъ были клубы, библіотеки, игры. Только въ клубахъ не разрѣшалось выступать ораторамъ крайнихъ направленій, и библіотечные каталоги тоже отчасти контролировались, но жилось въ поселкахъ сытно, уютно и весело.

Эти поселки оправдали тѣ ожиданія, которые возлагали на нихъ строители. Они послужили первыми усыпальницами революціоннаго духа, бродившаго въ англійскомъ народѣ, послѣ подавленія чартистскаго движенія, и положили первые камни того повсемѣстнаго благосостоянія рабочаго класса, распространеніе котораго заставило ортодоксальныхъ марксистовъ признать Англію страной погибшей для соціализма.

Но кромѣ успокоенія и прирученія рабочихъ постройка домовъ для нихъ, даже при самой низкой квартирной платѣ, оказалась кромѣ того и коммерчески выгоднымъ строительнымъ предпріятіемъ.

Ихъ реформа подъ вліяніемъ идей Говарда.

Это обстоятельство въ связи съ ослабленіемъ классовой борьбы и съ исчезновеніемъ страха передъ соціальной революціей придало движенію новое, болѣе широкое и гуманное направленіе, слившееся въ послѣднее время съ движеніемъ, вызваннымъ распространеніемъ идей Говарда.

Счастливое сочетаніе всѣхъ этихъ элементовъ даетъ поселокъ-садъ Борнвиль [1]), основанный шоколаднымъ фабрикантомъ Кедбюри (George Cadbury) въ 7 верст. отъ Бирмингэма еще задолго до появленія книги Говарда.

Фабрика Кедбюри въ Бирмингамѣ настолько разрослась, что вслѣдствіе тѣсноты онъ былъ вынужденъ перенести ее въ другое мѣсто.

Но не одни практическіе разсчеты руководили при этомъ Кедбюри: онъ видѣлъ въ плохихъ квартирахъ главную причину физическаго и нравственнаго вырожденія рабочихъ и хотѣлъ произвести практическій опытъ съ цѣлью разрѣшенія жилищнаго вопроса.

Для этого онъ пріобрѣлъ въ 1879 году большое помѣстье, построилъ фабрику и перенесъ туда свое произ-

---

[1]) Очерки санитарн. техники. А. Еншъ.

водство. Подъ рабочій поселокъ было отведено имъ 350 дес. Въ настоящее время Борнвиль представляетъ собой цвѣтущій городокъ рѣдкой красоты. Большинство его домовъ построены извѣстнымъ англійскимъ архитекторомъ Гарвеемъ.

Спекуляція съ домами.

Первые дома были проданы рабочимъ по цѣнѣ дѣйствительной ихъ стоимости и съ выгодной разсрочкой платежа. Однако Кедбюри вскорѣ убѣдился, что это приноситъ пользу лишь отдѣльнымъ лицамъ, переполняющимъ свои дома жильцами, или перепродающимъ ихъ другимъ съ большимъ барышемъ.

И тогда онъ скупилъ обратно проданные дома и сталъ отдавать ихъ въ наймы. Послѣ этого были выстроены сотни домовъ, и Борнвиль сталъ строительнымъ предпріятіемъ, при чемъ доходъ съ квартиръ вполнѣ покрывалъ проценты на основной капиталъ.



41. Улица въ рабочемъ поселкѣ-садѣ Борнвилѣ.

Въ 1908 году Кедбюри, сознавая, что къ его дѣлу рабочіе все еще относятся съ недовѣріемъ, отказался отъ права собственности на этотъ поселокъ. Борнвиль былъ отданъ рабочимъ въ полную собственность на правахъ общиннаго владѣнія, такъ что въ настоящее время община эта представляетъ довольно крупное землевладѣльческое и строительное товарищество. При передачѣ поселка рабочимъ Кедбюри поставилъ непремѣннымъ условіемъ, чтобы весь чистый доходъ шелъ на развитіе предпріятія, а въ будущемъ на основаніе новыхъ поселковъ подобнаго типа. Даръ этотъ представляетъ цѣнность около трехъ милліоновъ рублей.

Въ Борнвилѣ могутъ селиться не только рабочіе фабрики Кедбюри, но и всѣ желающіе. Рабочіе и служащіе Кедбюри составляютъ 40% его обитателей, остальное населеніе составляютъ рабочіе и лица различныхъ профессій изъ Бирмингама и его окрестностей. Борнвиль быстро развивается, населеніе его доходитъ уже до $3^1/_2$ тысячъ и можетъ быть доведено до 8.000. До сихъ поръ въ немъ выстроено около 800 домовъ.

Наименьшая плата за квартиру въ 5 комнатъ общей площадью 36 кв. саж. со всѣми удобствами (и съ садомъ и огородомъ около 100 кв. саж.) составляетъ 350 шилл. въ годъ, включая сюда и всѣ налоги. При этомъ средній доходъ съ сада и огорода, охотно обрабатываемыхъ самими рабочими, составляетъ около 100 шил. на каждое хозяйство, за вычетомъ которыхъ квартирная плата вмѣстѣ съ налогами, составитъ только 150 шил., или 75 р. въ годъ за квартиру въ 36 кв. саж., т.-е. 2 р. за кв. саж. или ровно въ 20 разъ дешевле, чѣмъ въ Москвѣ. При этомъ нужно еще принять въ разсчетъ, что смертность въ Борнвилѣ только 7 на 1000 чел. въ годъ, противъ 35 на тысячу въ Москвѣ. Такъ что москвичъ, платя въ 20 разъ дороже за свое жилище, имѣетъ къ тому же въ 5 разъ больше шансовъ умереть, чѣмъ обитатель Борнвиля.

Подобно Борнвилю и рабочіе поселки-сады: Портъ Сенлайтъ, Эрсвикъ, Герборнъ и друг. отличаются красотой архитектуры, дешевизной квартиръ и несравненными санитарными условіями, которыми особенно славится Портъ Сенлайтъ, близъ Ливерпуля.

Антропометрическія измѣренія показали, что 11-лѣтнія дѣти простыхъ рабочихъ въ Сенлайтѣ вѣсятъ столько же и имѣютъ такой же ростъ, какъ и 14-лѣтнія дѣти самыхъ богатыхъ родителей въ сосѣднемъ Ливерпулѣ.

Но владѣлецъ Сенлайта, фабрикантъ Леверъ, все еще недоволенъ своимъ созданіемъ и въ прошломъ году имъ былъ объявленъ конкурсъ на улучшеніе плана поселка, на которомъ имъ былъ принятъ художественно выполненный проектъ извѣстнаго архитектора Преcтвика. Послѣ перестройки по этому новому плану и безъ того живописный городокъ будетъ больше походить на царскую резиденцію, чѣмъ на рабочій поселокъ.



ГЛАВА V.

Города-сады въ Германіи и въ другихъ странахъ.

Идея Фриша.

Идея постройки новыхъ городовъ въ густо-заселенной странѣ возникла въ Германіи раньше, чѣмъ въ Англіи. Въ 1896 году появилась здѣсь книга Теодора Фриша «Города Будущаго» (Die Stadt der Zukunft) пропагандировавшая мысли, тождественныя съ идеями Говарда, хотя послѣднему книга Фриша не была извѣстна.

Идеи Фриша не получили распространенія; образовавшееся-было подъ ихъ вліяніемъ общество Neue Gemeinschaft, ничего не сдѣлавъ, въ скорости распалось. И только когда тѣ же идеи вернулись въ Германію изъ Англіи, здѣсь въ 1902 образовалось нѣмецкое общество Городовъ-Садовъ—«Deutsche Gartenstadtgesellschaft»—развившее довольно интенсивную дѣятельность. Въ томъ же году обществомъ была издана для пропаганды своихъ идей брошюра поэта Гарта «Городъ-Садъ», и затѣмъ въ послѣдующіе годы обществомъ было выпущено значительное количество брошюръ, проспектовъ и солидныхъ художественныхъ изданій, посвященныхъ описанію англійскихъ Городовъ-Садовъ. Въ настоящее время общество издаетъ еженедѣльный иллюстрированный журналъ, расходящійся въ значительномъ количествѣ экземпляровъ. Долгое время дѣятельность общества была только теоретическая; лишь черезъ два года его пропаганда привела къ практическимъ результатамъ.

Геллерау.

Въ 1904 г. фабрикантъ художественной мебели въ Дрезденѣ К. Шмидтъ, проникнувшись идеями Говарда-Фрина, рѣшилъ перенести свою фабрику въ сельскую мѣстность. Но онъ не хотѣлъ ограничиться при этомъ постройкой жилищъ для рабочихъ, въ которыхъ, въ виду зависимости отъ хозяина, рабочіе селятся неохотно, а рѣшилъ основать Городъ-Садъ.

Послѣ долгихъ поисковъ Шмидтъ нашелъ подходящій для этой цѣли участокъ земли въ 140 дес. въ $6^1/_2$



42. Общій видъ Города-Сада Геллерау близъ Дрездена.

километрахъ отъ Дрездена, на магистральной желѣзнодорожной линіи, пропускающей въ сутки 60 паръ пассажирскихъ поѣздовъ.

Особенныя затрудненія встрѣтились при покупкѣ земли, принадлежавшей 73 владѣльцамъ.

Но, въ концѣ-концовъ, земля была куплена Шмидтомъ по средней цѣнѣ около 7.000 руб. за десятину и образовано товарищество на вѣрѣ «Городъ-Садъ Геллерау»—«Gartenstadt Hellerau».—Основные пункты устава товарищества гласятъ:

1) Цѣлью предпріятія является основаніе Города-Сада для созданія здоровыхъ, красивыхъ и недорогихъ жилищъ и мастерскихъ.

2) «Увеличеніе цѣнности земли должно идти на пользу не отдѣльнымъ лицамъ, а всему населенію Геллерау. Поэтому за обществомъ остается право обратной покупки земли, если владѣлецъ начнетъ ею спекулировать». Право обратной покупки.

3) «Въ Геллерау» допускаются лишь такія предпріятія, которыя не безпокоятъ окрестныхъ жителей своимъ дымомъ, шумомъ или зловоніемъ.



43. Планъ нѣмецкаго Города-Сада Геллерау. Нѣтъ ни одной прямой улицы. Изгибы улицъ зависятъ отъ уклоновъ мѣстности. Городъ дѣлится на кварталы: фабричный, для общественныхъ зданій, для отдѣльныхъ небольшихъ домиковъ и для богатыхъ особняковъ.

4) Дивидендъ общества ограниченъ 4%; доходъ же свыше 4% долженъ идти на общественныя нужды.

Планъ Геллерау (черт. 43) разработанъ съ поразительнымъ искусствомъ въ полномъ соотвѣтствіи съ рельефомъ почвы и другими мѣстными условіями.

Улицы идутъ изгибами, то сужаясь, то расширяясь, мѣстами образуя небольшія площадки. На планѣ все это ка-

жется какъ бы произвольнымъ, въ дѣйствительности же вызвано необходимостью: улицы изгибаются, чтобы сохранить предѣльный подъемъ, расширяются на поворотахъ и при впаденіи другихъ улицъ и т. д. Детальный чертежъ одного изъ кварталовъ показываетъ, какое разнообразіе и индивидуальность вносятся нѣмецкими планировщиками въ



44. Кварталъ Геллерау.

расположеніе домовъ: лишь немногіе (вверху чертежа) стоятъ фронтомъ по улицѣ; другіе отнесены вглубь участковъ; а самые уединенные расположены въ центрѣ квартала и къ нимъ ведетъ только узенькій проѣздъ.

И, что особенно характерно для современной планировки, положеніе всѣхъ домовъ указано напередъ, построены только дома на чертежѣ зачерненные (остальные — проек-

тированные), и не можетъ быть измѣнено по произволу арендатора, тѣмъ болѣе, что къ этимъ мѣстамъ сдѣланы отводы отъ магистралей канализацiи и водопровода.

Для снабженiя жителей городка квартирами учреждено строительное товарищество на вѣрѣ «Baugenossenschaft Hellerau». Паевые взносы его равны 200 мар. и могутъ быть произведены въ разсрочку. Общество Gartenstadt Hellerau уступаетъ этому товариществу земельные участки по низкой цѣнѣ, при условiи не допускать спекуляцiи, обезпечить порядокъ и чистоту, и подчинить всю свою строительную дѣятельность особой строительно-художественной комиссiи. Чтобы не допускать спекуляцiи съ домами при наемной платѣ до 1.200—2000 марокъ, найденъ весьма интересный выходъ. Желающiе поселиться въ такихъ домахъ могутъ выбрать по своему вкусу участокъ земли и проектъ дома, изъ числа выработанныхъ обществомъ и указать на желательныя измѣненiя въ немъ. Домъ строится обществомъ и остается вмѣстѣ съ землею въ его владѣнiи. Жилецъ получаетъ право поселиться въ домѣ, если онъ внесетъ арендную плату за участокъ и часть израсходованной на возведенiе дома суммы; внесенныя деньги заносятся на имя жильца въ видѣ закладной на усадьбу. При этомъ общество не имѣетъ права отказать жильцу, самъ же онъ обладаетъ правомъ отказа отъ найма дома и обязанъ только въ случаѣ, если домъ не будетъ снова отданъ въ наемъ, уплатить за годъ установленную наемную плату. Наниматель дома получаетъ проценты со внесенной суммы и имѣетъ право потребовать ее обратно лишь по истеченiи 5 лѣтъ послѣ ухода своего изъ данной квартиры. Если онъ не откажется отъ закладной, то сохраняетъ за собой право во всякое время опять поселиться въ домѣ и обязанъ лишь дать обществу установленное закономъ время для отказа другому лицу, если таковое наняло домъ. Наниматель можетъ получить для своихъ наслѣдниковъ извѣстныя преимущества при наймѣ дома и сада, если онъ сдѣлается пайщикомъ предпрiятiя «Gartenstadt Hellerau».

Средство противъ спекуляцiи.

Такимъ образомъ при сравнительно незначительныхъ затратахъ арендаторъ можетъ стать какъ бы собственникомъ дома.

Если же почему-либо онъ принужденъ будетъ покинуть эту мѣстность, то ему не придется возиться съ продажей или съ отдачей дома въ наемъ.

Арендная плата исчисляется въ 6% съ капитала, затраченнаго на постройку дома и на покупку земли.

На рисункѣ (45 и 46) представленъ одинъ изъ домовъ Геллерау, арендная плата за который составляетъ въ годъ



45. Домъ въ Геллерау. Наемная плата въ годъ 1200 марокъ.

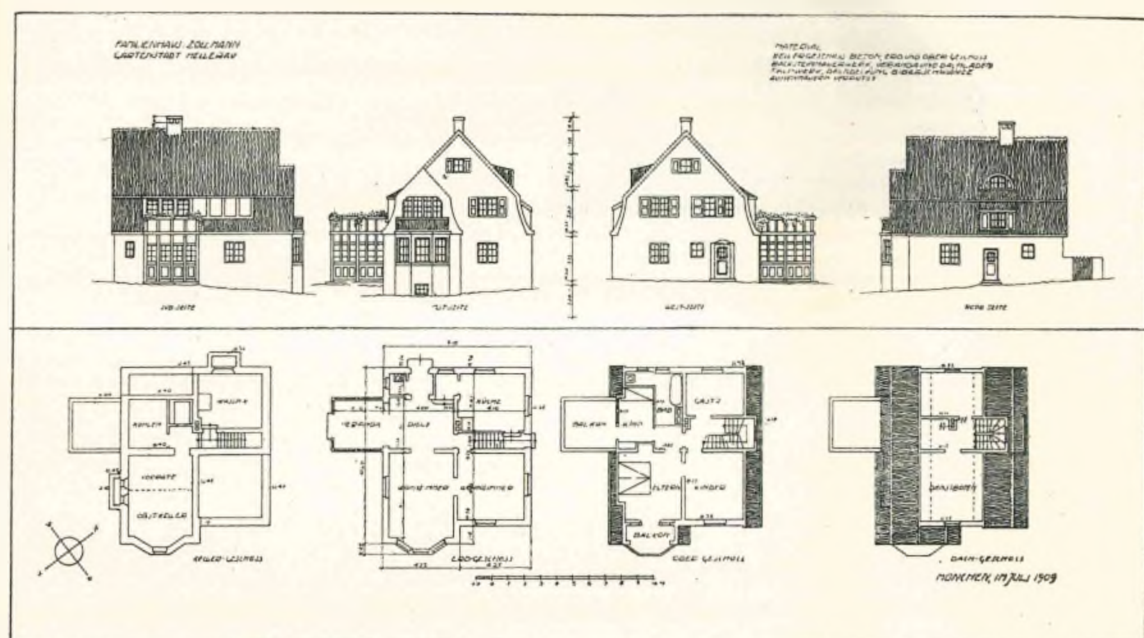
1200 марокъ. Его помѣстительность и удобство очевидны изъ прилагаемаго плана, дешевизна-же кажется поразительной, особенно если принять во вниманіе, что отъ Геллерау 1/4 часа ѣзды по трамваю до центра Дрездена.

Рисунокъ 47 представляетъ одинъ изъ наиболѣе дешевыхъ домовъ съ годовой платой отъ 275 до 360 марокъ. За эту цѣну арендаторъ имѣетъ двѣ комнаты и кухню

внизу и двѣ комнаты въ мансардѣ. Полезная площадь этихъ помѣщенiй колеблется между 18 и 14 кв. саж.

Къ концу 1913 года въ Геллерау было уже построено 418 домовъ, изъ которыхъ 350 представляютъ собою особняки на одно семейство.

Какъ коммерческое предпрiятiе, «Товарищество Геллерау» стоитъ вполнѣ прочно и уже начало приносить доходъ. Въ санитарномъ отношенiи Геллерау стоитъ выше всѣхъ нѣмецкихъ городовъ. Тамъ, напримѣръ, совсѣмъ нѣтъ



46. Видъ со всѣхъ сторонъ и планъ дома на рис. 45.

чахоточныхъ. На мебельной фабрикѣ Шмидта съ переводомъ ея въ Геллерау значительно повысилась производительность рабочихъ, и, что всего интереснѣе, повысилось художественное качество работы. При этомъ нужно отмѣтить оригинальную постановку дѣла на фабрикѣ Шмидта. Мастера не работаютъ здѣсь по готовымъ чертежамъ и шаблонамъ. Имъ дается только общая тема и каждый долженъ обрабатывать ее сообразно со своимъ индивидуальнымъ пониманiемъ. Такимъ путемъ было до-

стигнуто рѣдкое совершенство и разнообразіе произведеній, доставившихъ издѣліямъ Шмидта всемірную извѣстность.

Студія Ж. Далькроза.

Въ Геллерау находится также знаменитая школа ритмической гимнастики Жака-Далькроза, значительный процентъ учениковъ котораго составляютъ дѣти рабочихъ съ фабрики Шмидта. Зданія школы Далькроза, его просторныя свѣтлыя залы съ потолкомъ изъ голубого неба южной Германіи и самое искусство Далькроза съ неуловимой и загадочной прелестью движеній, искусство, стремящееся къ новымъ цѣлямъ новыми средствами, какъ нельзя болѣе гармонируетъ съ перспективами прелестнаго города, возникшаго волшебною силою идей среди пустынныхъ холмовъ, города, который самъ является гармоническимъ аккордомъ въ ритмѣ мірового соціальнаго развитія.



47. Домикъ въ Геллерау. Наемная плата 360 марокъ въ годъ.

Кромѣ Геллерау въ Германіи находятся въ процессѣ постройки и другіе города-сады: Ратсгофъ около Кенигсберга, Перлахъ около Мюнхена и еще нѣсколько близъ Берлина. Движеніе въ пользу городовъ-садовъ не отличается въ Германіи такой интенсивностью, какъ въ Англіи, и кромѣ того упомянутыя предпріятія вмѣстѣ съ Геллерау не являются законченнымъ воплощеніемъ идеи Говарда: они болѣе подходятъ къ предмѣстьямъ и поселкамъ-садамъ, такъ какъ у нихъ нѣтъ сельско-хозяйственнаго района. Недостаточная полнота и неинтенсивность движенія въ Германіи объясняется тѣмъ, что большинство крупныхъ нѣмецкихъ городовъ имѣютъ обширныя городскія земли и съ давнихъ поръ сами сознательно идутъ навстрѣчу той потребности населенія въ жилищахъ, которая въ

англійскихъ городахъ, сплошь построенныхъ на частновладѣльческихъ земляхъ, выразилась въ стремленіи въ города и въ предмѣстья-сады.

Ульмъ.

Особенно извѣстенъ своей дѣятельностью въ этомъ направленіи городъ Ульмъ, который въ теченіе послѣднихъ десятилѣтій усиленно скупалъ всѣ поступавшія въ продажу земли, какъ въ самомъ городѣ, такъ и въ его предмѣстьяхъ, и въ настоящее время является собственникомъ около 80% городской территоріи.

Муниципальный соціализмъ въ Германіи.

Это дало возможность Ульму развить самую плодотворную строительную дѣятельность. Въ теченіе уже многихъ лѣтъ городская управа строитъ дешевые дома-особняки для рабочихъ и мелкихъ служащихъ и передаетъ ихъ вмѣстѣ съ землей имъ въ собственность на особыхъ условіяхъ, которыя настолько поучительны, что я привожу ихъ ниже въ буквальномъ переводѣ. Преобладающимъ типомъ домовъ, пріобрѣтаемыхъ рабочими и мелкими служащими, являются двойные и тройные дома, раздѣленные брандмауэромъ. Они состоятъ изъ 3 комнатъ внизу и 2 въ мансардѣ, съ погребомъ, сараемъ и со всѣми принадлежностями. Общая стоимость дома вмѣстѣ съ землей (около 100 кв. саж.) для сада или огорода составляетъ 2800 руб., проценты на которые и погашеніе составляютъ въ годъ 128 руб., при чемъ эта сумма еще нѣсколько уменьшается стоимостью разводимыхъ въ огородѣ овощей.

Покупной договоръ Городской управы г. Ульма съ покупателями земли и домовъ.

Постановленія:

§ 1.

Городская управа Ульма строитъ за счетъ покупателя на купленномъ участкѣ земли домъ по принятымъ строительной полиціей планамъ. Пріобрѣтатель дома (купившій мѣсто для постройки) долженъ уплатить городской общинѣ расходы по постройкѣ на основаніи составленнаго городскимъ строительнымъ отдѣломъ расчета.

§ 2.

Изъ суммы стоимости земли и суммы сдѣланныхъ городской управой расходовъ по постройкѣ 10% уплачивается при покупкѣ наличными. За остальное надо платить по 3% и по $1\frac{1}{4}$% амортизаціи.

Платежъ процентовъ и долей амортизаціи производится въ четыре срока: 1 января, 1 апрѣля, 1 іюля и 1 октября.

Запоздавшій съ платежомъ должникъ платитъ за истекшую четверть на 1% больше, слѣдовательно 4% вмѣсто 3%, при чемъ первая недѣля по окончаніи срока не считается, если въ теченіе этой недѣли платежъ будетъ произведенъ.

Чрезвычайные платежи въ цѣляхъ скорѣйшей уплаты долга допускаются и будутъ соотвѣтственно списываться.

Въ случаѣ болѣзни или иныхъ чрезвычайныхъ обстоятельствъ платежъ можетъ быть на время отсроченъ.

Должникъ получаетъ планъ погашенія долговъ, равно какъ и расчетную книжку, изъ которыхъ онъ во всякое время можетъ видѣть сумму своего долга.

Городская управа оставляетъ за собой право на повышеніе основного процента до $4\frac{1}{4}$% на тотъ случай, если городская дума за ссуду для постройки домовъ для рабочихъ, взятую у страхового общества Вюртемберга и у сберегательной кассы Ульма должна будетъ платить больше 3%.

§ 3.

Если покупатель первоначально вноситъ 50% стоимости земли и дома, то онъ имѣетъ право отложить уплату дальнѣйшихъ взносовъ.

§ 4.

Для обезпеченія капитала, затраченнаго управой на постройку, должна быть заключена письменная ипотека на купленный участокъ земли.

На обязанности владѣльца участка лежитъ при этомъ черезъ извѣстные промежутки времени погашать ипотеку примѣнительно къ § 1179 гражданскихъ законовъ.

§ 5.

Передача новой постройки заказчику происходитъ послѣ ея полнаго окончанія городскимъ строительнымъ отдѣломъ. Передачѣ должна предшествовать уплата задатка.

§ 6.

Подати и налоги на построенное зданіе, а также и страхованіе отъ огня покупатель принимаетъ на себя со времени его пріема.

§ 7.

Крѣпостныя пошлины при покупкѣ ложатся на покупателя.

§ 8.

Огораживаніе находящихся при домахъ садиковъ должно происходить на счетъ новыхъ владѣльцевъ, но на условіяхъ, выработанныхъ городской управой.

§ 9.

Раздѣлительныя стѣны въ двойныхъ домахъ—общія. Отдѣльный владѣлецъ не можетъ предринимать въ нихъ никакихъ измѣненій безъ позволенія сосѣда.

§ 10.

Постройки на участкѣ земли должны поддерживаться владѣльцемъ въ хорошемъ состояніи, всѣ необходимыя починки должны производиться своевременно и безпрекословно вслѣдъ за распоряженіемъ городского управленія, подъ контролемъ котораго находится владѣлецъ дома.

Безъ разрѣшенія городской думы въ постройкахъ не можетъ быть произведено никакихъ существенныхъ измѣненій, а также онѣ не могутъ быть сломаны. Городская дума имѣетъ право во всякое время осматривать постройки.

§ 11.

Городская дума Ульма, какъ продавщица, оставляетъ за собой право обратной покупки участка земли вмѣстѣ съ жилымъ домомъ на основаніи § 497 Свода Зак. Гражд., право, которое она осуществляетъ въ нижеслѣдующихъ случаяхъ:

a) Когда должникъ или его наслѣдники замедлятъ съ однимъ изъ отдѣльныхъ взносовъ долѣе чѣмъ полгода, не имѣя на это отсрочки отъ города;

b) въ случаѣ если владѣлецъ участка или его наслѣдники захотятъ отчудить участокъ въ теченіе періода времени въ

100 лѣтъ отъ сегодняшняго дня, а также если сонаслѣдники, которымъ достался участокъ, отдадутъ его одному или нѣсколькимъ изъ нихъ въ собственность;

c) въ случаѣ если владѣлецъ дома, несмотря на однократное письменное предостереженіе, отдаетъ квартиры внаймы за плату, превосходящую установленныя городской думой крайнія цѣны;

d) если владѣлецъ безъ согласія городской управы закладываетъ участокъ;

e) когда владѣлецъ, несмотря на повторное приглашеніе, не живетъ самъ въ домѣ;

f) когда онъ отказывается исполнять указанныя въ § 10 этихъ правилъ обязанности;

g) когда онъ намѣренно или по грубой небрежности испортилъ участокъ земли или уменьшилъ его цѣнность;

h) когда недвижимое имущество владѣльца будетъ назначено къ продажѣ съ публичнаго торга;

i) въ случаяхъ приведенныхъ ниже въ § 14 и 15.

Примѣненіе права обратной покупки въ случахъ отъ лит. c до i можетъ послѣдовать въ теченіе 100 лѣтъ отъ сегодняшняго дня, а не только въ теченіе срока указаннаго въ § 503 свода гражданскихъ законовъ.

§ 12.

Сумма обратной покупки устанавливается оцѣночной комиссіей такимъ образомъ, что въ основу полагается та именно цѣна, которая во время постройки дома насчитывалась за площадь земли и за постройки, и къ этой первоначальной цѣнѣ присчитывается та сумма, которая прибавилась къ строеніямъ вслѣдствіе улучшеній, если въ моментъ обратной покупки эта добавочная цѣнность еще существуетъ. Съ другой стороны отнимается та сумма строительнаго капитала, на которую цѣнность недвижимости уменьшилась вслѣдствіе использованія.

Изъ установленной такимъ образомъ суммы обратной покупки вычитается долгъ, оставшійся неуплаченнымъ владѣльцемъ участка (капиталъ и проценты). Остальное же выплачивается управой владѣльцу наличными.

§ 13.

Оцѣночная комиссія составляется:

a) Изъ назначеннаго городской думой техника строительнаго отдѣла.

b) Изъ техника, приглашеннаго владѣльцемъ участка.

c) Изъ члена оцѣночной комиссіи страхового отъ огня общества г. Ульма, въ качествѣ третейскаго судьи и руководителя комиссіи.

Если владѣлецъ въ теченіе опредѣленнаго срока не пригласитъ съ своей стороны техника, то городская дума имѣетъ право пригласить техника сама.

Со стороны городской думы поступаетъ къ домовладѣльцу требованіе пригласить къ назначенному для оцѣнки сроку техника и указать городской думѣ его имя и мѣстожительство не позже чѣмъ за 6 дней до срока. Требованіе заключаетъ въ то же время и угрозу, что въ случаѣ неприглашенія техника или несвоевременнаго извѣщенія о приглашеніи таковаго, оцѣнка все равно произойдетъ при участіи приглашеннаго городской думой безпристрастнаго (не городского) техника. Оцѣнка, производится ли она комиссіей съ участіемъ или безъ участія назначеннаго владѣльцемъ техника, обязываетъ какъ городскую думу, такъ и владѣльца.

Владѣлецъ, какъ и городская дума Ульма, обязываются отказаться отъ всякихъ средствъ защиты противъ результатовъ оцѣнки и вытекающаго отсюда опредѣленія суммы обратной покупки и безъ всякихъ возраженій признать результаты оцѣнки обязательными.

§ 14.

Владѣльцу дома дозволяется только съ согласія городской думы принимать ночлежниковъ. Размѣщеніе ночлежниковъ или другихъ нанимателей въ постройкахъ, съ самаго начала не предназначенныхъ для жилья, не дозволяется.

Если владѣлецъ приметъ ночлежниковъ безъ позволенія, или приметъ ихъ больше, чѣмъ ему разрѣшено, или наконецъ, если онъ помѣститъ ихъ въ нежилыхъ постройкахъ, то городская дума, послѣ предварительнаго однократнаго письменнаго предостереженія объ обратной покупкѣ, можетъ поступить согласно постановленіямъ §§ 11—13, если другимъ способомъ нельзя устранить противное условіямъ положеніе.

§ 15.

Употребленіе всего участка или части его для ремесленныхъ цѣлей, какъ самимъ владѣльцемъ, такъ и сдача его для промышленныхъ цѣлей третьимъ лицамъ, допустимо только съ согласія городской думы и на условіяхъ установленныхъ послѣдней.

Владѣлецъ участка обязуется за себя и за своихъ наслѣдни-

ковъ, что ни самъ онъ не откроетъ въ своей усадьбѣ ремесла или торговли какими-нибудь товарами, ни отдастъ его для этой цѣли третьимъ лицамъ.

Если владѣлецъ окажется виновнымъ въ нарушенiи этого обязательства, то городская община должна воспользоваться правомъ обратной покупки, согласно съ постановленiями §§ 11—13, которыя могутъ быть распространены на данный случай.

§ 16.

Городская дума Ульма сохраняетъ за собой право обратной покупки находящихся передъ домами палисадниковъ, примѣнительно къ § 497, f. Граж. Законовъ, на тотъ случай, если городской общинѣ потребуется площадь этихъ палисадниковъ (вся или часть) для цѣлей расширенiя улицъ.

§ 17.

Примѣненiе права обратной покупки можетъ практиковаться въ теченiе 200 лѣтъ отъ сегодняшняго дня, а не только въ теченiе срока, установленнаго § 503 гражд. законовъ.

§ 18.

Кромѣ того, городской общинѣ принадлежитъ право въ случаѣ отчужденiя усадьбы владѣльцемъ или его наслѣдниками, а также при наступленiи одного изъ случаевъ § 11 требовать немедленной наличной уплаты остающагося долга, вмѣсто примѣненiя права обратной покупки.

§ 19.

Пространство между отдѣльными жилыми домами можетъ быть использовано только для постройки мелкихъ, быстро и легко удалимыхъ построекъ (бесѣдки и т. п.), но ни въ какомъ случаѣ не для постройки массивныхъ зданiй.

§ 20.

Использованiе палисадниковъ подъ огороды дозволяется, съ соблюденiемъ нѣкоторыхъ условiй. Развѣшиванiе бѣлья и т. п. въ палисадникахъ не разрѣшается.

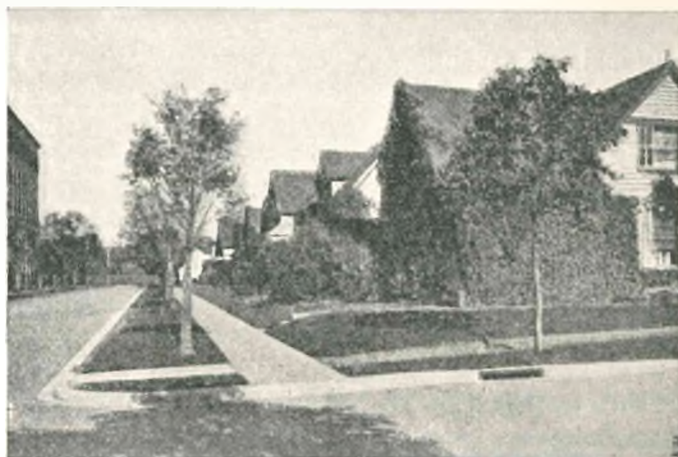
§ 21.

Покупатель можетъ заключить настоящiй договоръ совмѣстно съ своей женой.

Этотъ покупной договоръ показываетъ, какъ легко въ Германіи человѣку съ самыми ограниченными средствами стать собственникомъ дома и земли въ старыхъ городахъ, чѣмъ и объясняется недостаточно интенсивный ростъ городовъ-садовъ въ государствахъ нѣмецкаго союза.

Города-сады въ другихъ странахъ.

Въ другихъ культурныхъ странахъ—во Франціи, въ Италіи, въ Бельгіи, въ Швейцаріи, а также и въ Соединенныхъ Штатахъ Сѣв. Америки въ настоящее время уже повсемѣстно учреждены общества городовъ-садовъ, находящіяся въ различныхъ стадіяхъ развитія, очередь теперь только за Россіей.



48. Фабричный поселокъ-садъ въ Америкѣ.

ГЛАВА VI.

Русскіе дачные поселки.

Стремленіе изъ города въ его окрестности въ своемъ стихійномъ и безформенномъ видѣ началось въ Россіи уже лѣтъ 20 тому назадъ. Съ этого времени Москва, Петербургъ, Харьковъ и другіе большіе города начали опоясываться кольцами дачныхъ поселковъ все большаго и большаго радіуса. Около одной Москвы число ихъ въ настоящее время достигаетъ 600.

Дачные поселки возникаютъ обыкновенно по иниціативѣ владѣльца земли, и техника ихъ устройства очень проста.

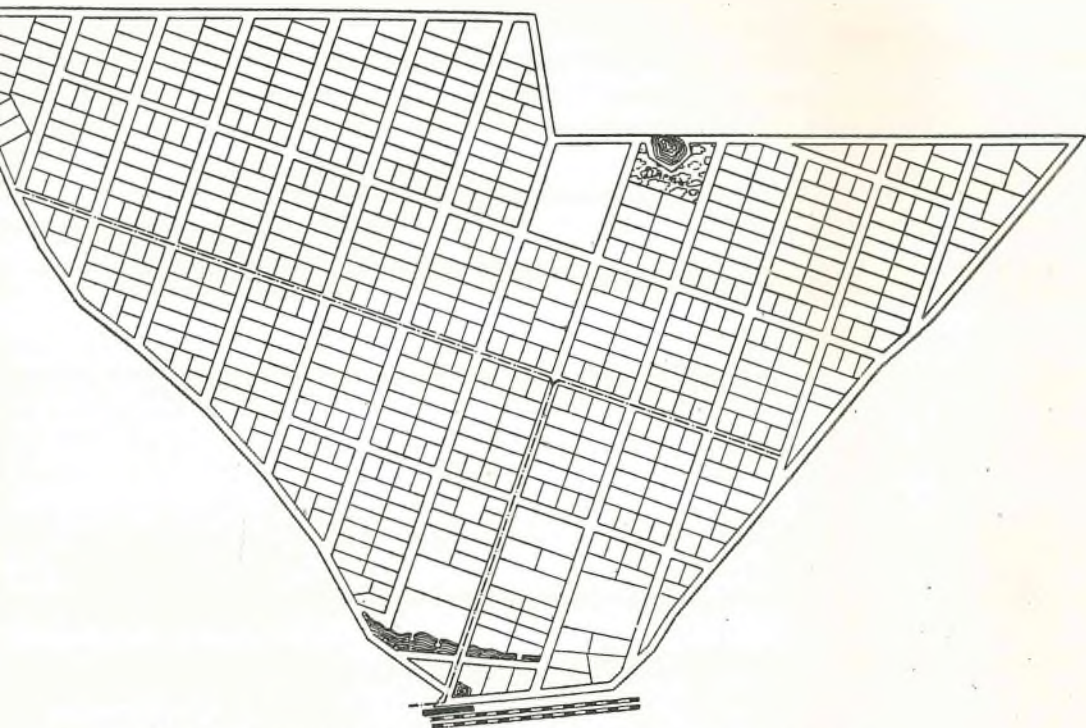
Процессъ образованія.

Владѣлецъ приглашаетъ землемѣра, который разбиваетъ предназначенную для поселка землю на прямоугольные участки величиной отъ 1 до 1/8 дес., прорубаетъ просѣки на мѣстахъ проектированныхъ улицъ, ставитъ столбики съ номерами на углахъ участковъ — и поселокъ готовъ. Затѣмъ владѣлецъ дѣлаетъ рекламу и, затративъ на все предпріятіе 10—15 руб. на десятину, начинаетъ продавать по частямъ отъ 50 к. до 1 р. 50 коп. за кв. саж. ту самую землю, которая наканунѣ вся на кругъ стоила 150—300 руб. за десятину. Лишь въ 2—3 поселкахъ были предварительно замощены двѣ-три улицы, сдѣланы тротуары и устроенъ водопроводъ; но канализаціи нѣтъ ни въ одномъ.

Планировка дачныхъ поселковъ.

Планировка дачныхъ поселковъ отличается элементарной примитивностью. Всѣ безъ исключенія они разбиты по удручающей прямоугольной системѣ безъ всякаго вниманія къ условіямъ мѣста и удобствамъ сообщенія.

На рис. 49 изображенъ одинъ изъ подмосковныхъ поселковъ, рекламировавшій себя какъ наиболѣе благоустроенный (безъ канализаціи, конечно) и уже почти сплошь заселенный. Тяготѣніе обитателей къ желѣзно-дорожной станціи (большинство живущихъ почти каждый день ѣздитъ въ Москву) ужъ одно даетъ настойчивое указаніе на необходимость радіальной системы, при которой улицы-радіусы вели бы къ станціи какъ къ центру, по кратчайшему



49. Планъ одного изъ русскихъ дачныхъ поселковъ подъ Москвою.

Нераціональность планировке.

разстоянію. При радіальной системѣ трамвай, проведенный петлей на равномъ разстояніи отъ средины и отъ краевъ поселка, дѣйствительно могъ бы быть благодѣяніемъ для жителей, вѣчно спѣшащихъ на поѣздъ и съ поѣзда домой. Теперь же трамвай проходитъ перпендикулярно по продольной и поперечной оси поселка (онъ показанъ на рисункѣ пунктиромъ) и половинѣ обитателей скорѣе дойти до вокзала, чѣмъ до трамвая, котораго вдо-

бавокъ еще нужно ожидать.

Всѣ остальные 600 подмосковныхъ поселковъ распланированы по той же рѣшетчатой системѣ, съ тѣмъ же пренебреженіемъ къ условіямъ мѣстности и удобству сообщенія, какъ и изображенный на рис. 49.

По свѣдѣніямъ статистическаго бюро Моск. уѣзднаго земства [1]) санитарныя условія въ этихъ поселкахъ ужасны. Загрязненіе почвы, воды и воздуха отбросами съ каждымъ годомъ прогрессируетъ въ чудовищныхъ размѣрахъ. Нерѣдко нечистоты вывозятся въ ближайшій лѣсокъ, служащій для гулянья, или выливаются прямо на улицу или въ водосточныя канавы, идущія въ прудъ, гдѣ купаются. Въ песчаныхъ мѣстностяхъ цѣлые водоносные горизонты заражены изверженіями людей и животныхъ, помоями и всякими кухонными и иными отбросами, разбрасываемыми безъ толку гдѣ и куда придется.

Ужасныя санитарныя условія.

Проба воды, взятой въ одномъ изъ поселковъ изъ глубокаго (100 фут.), бурового, герметически закрытаго, бетоннаго колодца, оказалась настолько бактеріально загрязненной, что ее пришлось признать совершенно негодной для питья [2]); результаты изслѣдованія менѣе глубокихъ колодцевъ были еще плачевнѣе.

Не лучше обстоитъ дѣло и съ дорогами. За рѣдкими исключеніями поселки и предмѣстья утопаютъ поочередно то въ грязи, то въ пыли. Даже въ самомъ благоустроенномъ изъ подмосковныхъ поселковъ — въ Ново-Гирѣевѣ — торцовыя мостовыя, сдѣланныя изъ сырыхъ березовыхъ чурокъ, воткнутыхъ въ землю, уже пришли въ совершенный упадокъ и вмѣсто того, чтобы способствовать только препятствуютъ ѣздѣ и ходьбѣ [3]). И при такихъ-то отвратительныхъ санитарныхъ условіяхъ, которыя при томъ все ухудшаются, цѣны на землю, арендная и квартирная плата страшно высоки и продолжаютъ рости.

Высокая арендная и квартирная плата.

Цѣна на землю колеблется отъ 80 к. (Наташино) до 8 р. (Зыково) за квадр. саж. Тогда какъ земля для Лечворта въ 40 мин. ѣзды отъ Лондона куплена по 50 коп. за кв.

[1]) Экономич.-статист. сборникъ Моск. уѣздн. земства. Вып. V—1912 г. стр. 32.

[2]) Ibid. Вып. I—1910 г. стр. 16.

[3]) Ibid. 1912 г. Вып. V, стр. 29.

саж., а земля для Гемпстеда въ 15 мин. ѣзды отъ Вестминстерскаго Аббатства куплена по 5 руб. за кв. саж., т.-е. въ томъ и другомъ случаѣ земля на одинаковомъ разстояніи отъ центра столицы оказывается около Лондона на 25—30% дешевле, чѣмъ около Москвы.

Арендная плата колеблется отъ 5 к. до 1 р. 10 к. за кв. саж.; при чемъ растетъ она невѣроятно: въ углу между Казанской и Курской ж. д. (въ Печатникахъ, въ Чухлинкѣ, въ Перовѣ), съ 1910 г. (за 2 года), она возросла на 50, 100 и даже 140%! Тогда какъ въ Лечвортѣ и Геллерау арендная плата, смотря по мѣстоположенію участка, колеблется между 15 и 30 к. за кв. саж. и не растетъ вовсе. Наконецъ, квартиры въ 3—4 комнаты стоятъ въ мѣсяцъ:

Въ Вешнякахъ	20—30 руб.
„ Люберцахъ (20 верстахъ отъ Москвы) . .	20—25 „
„ Ново-Гирѣевѣ	40—45 „

Тогда какъ въ Гемпстедѣ коттэджъ въ 3—4 комнаты съ садомъ и огородомъ, съ кладовыми, погребами, ванной, электричествомъ и канализаціей—стоитъ 12—14 р. въ мѣсяцъ! Притомъ съ гарантіей, что арендная цѣна, если и будетъ увеличена, то лишь съ согласія большинства обитателей, и излишекъ обязательно пойдетъ на культурныя улучшенія жизни тѣхъ же обитателей (на библіотеки, школы, больницы и проч.).

Въ Зыковѣ, Кунцевѣ и Лосиноостровскомъ, не говоря уже о болѣе близкихъ предмѣстьяхъ, за послѣдніе годы уже наблюдается сдача угловъ и коекъ.—Это явный признакъ начинающейся дороговизны квартиръ въ поселкахъ. Углы и койки въ дачн. поселкахъ.

«Городъ,—говоритъ составитель земскаго сборника—по пятамъ слѣдуетъ за бѣглецами и ужъ заноситъ надъ ними бичъ квартирной нужды, отъ которой они пробовали спастись въ уѣздъ».

Согласно даннымъ экономической науки, количество капитала, который можетъ быть вложенъ въ землю (въ данномъ случаѣ въ видѣ водопроводовъ, канализаціи, устройства улицъ и проч.) зависитъ отъ ея цѣнности. Мы видимъ, что цѣны на землю въ окрестностяхъ Москвы

на 25—30% выше, чѣмъ на томъ же разстояніи отъ Лондона. Арендная же и квартирная плата выше соотвѣтствующей англійской на 100—300%. Все это съ несомнѣнностью доказываетъ, что нѣтъ никакихъ экономическихъ препятствій для созданія вокругъ Москвы (а также и вокругъ другихъ русскихъ городовъ, гдѣ цѣнность земли приближается къ московской) такихъ же удобныхъ, здоровыхъ и дешевыхъ, утопающихъ въ садахъ городковъ, какіе возникли вокругъ Лондона—и если этого не случилось до сихъ поръ, то только благодаря безсознательной стихійности роста нашихъ предмѣстій и нашихъ дачныхъ поселковъ.

Экономическая возможность город.-садовъ.

Людской потокъ, устремляющійся изъ большихъ городовъ и разливающійся на тысячи мелкихъ ручейковъ въ поискахъ за болѣе здоровыми и дешевыми условіями жизни, нуждается въ организаціи и въ руководящей идеѣ. Если бы эти сотни тысячъ людей, затерянные среди грязи, пыли и міазмовъ дачныхъ поселковъ и предмѣстій большихъ городовъ, были проникнуты и объединены идеями Говарда, какая цвѣтущая культурная страна красивыхъ и здоровыхъ городовъ цвѣла бы вокругъ нашихъ столицъ! Въ стѣнахъ этихъ Городовъ Будущаго развились бы и окрѣпли прогрессивныя демократическія общины, всѣ жители которыхъ (какъ въ городѣ, такъ и прилегающемъ сельскомъ районѣ), имѣли бы рѣшающій голосъ во всѣхъ вопросахъ, касающихъ матеріальной и духовной культуры своей общины.

Моральныя препятствія.

Вмѣсто чахлыхъ «обществъ благоустройства» бюджетъ которыхъ въ лучшемъ случаѣ исчисляется въ 2 — 3 тысячи — всѣ санитарныя и культурныя предпріятія вѣдала бы могучая городская касса, пополняемая не жалкими членскими взносами и случайными земскими субсидіями, а всеобщимъ налогомъ-рентой.



ГЛАВА VII.

Города-сады подъ Москвою.

Города-сады на Моск.-Каз. ж. д.

Въ самое послѣднее время движенiе въ пользу городовъ-садовъ докатилось и до Россiи. Починъ былъ положенъ Моск.-Казанской ж. д., которая рѣшила основать близъ ст. Раменское желѣзно-дорожный городокъ, разбитый по принципамъ Города-Сада. Для этого дорогой было прiобрѣтено около 600 дес. земли у князя Голицына-Прозоровскаго, латифундiи котораго со всѣхъ сторонъ окружаютъ Раменское.

Города-сады на коммерческихъ началахъ.

Въ настоящее время участокъ очень красиво и цѣлесообразно распланированъ инженеромъ В. Н. Семеновымъ и съ весны 1913 года ужъ будетъ приступлено къ постройкѣ улицъ вмѣстѣ съ проложенiемъ канализацiи, водопровода и проч. До городка изъ Москвы будетъ идти трамвай.

Такимъ образомъ съ технической, санитарной и быть можетъ даже съ эстетической стороны это будетъ настоящiй Городъ-Садъ, только соцiальные элементы будутъ отсутствовать въ этомъ начинанiи, такъ какъ собственникомъ земли и даже домовъ будетъ оставаться желѣзная дорога, и ея директора при желанiи будутъ имѣть возможность по своему усмотрѣнiю распоряжаться не только матерiальной, но даже и духовной жизнью поселка, населеннаго исключительно ихъ подчиненными.

Напротивъ колонiи Казанск. жел. дороги, у ст. Раменскаго, князь Голицынъ-Прозоровскiй предполагаетъ построить свой собственный Городъ-Садъ тоже со всѣми

техническими усовершенствованіями, съ мощеными улицами, съ канализацiей водопроводомъ и проч., которые будутъ построены прежде домовъ. Предпріятіе солидное, но чисто-коммерческое.

Предмѣстье-садъ на Ходынскомъ полѣ въ Москвѣ.

Наконецъ, самый интересный и имѣющій громадное значеніе для Москвы экспериментъ съ предмѣстьемъ-садомъ предполагаетъ осуществить Московская Городская Управа на городской части Ходынскаго поля, ближайшей къ Москвѣ. Черезъ весь поселокъ будетъ проведенъ трамвайный путь. Больница имени К. Т. Солдатенкова будетъ окружена свободнымъ пространствомъ съ насажденіями, предназначаемымъ для постройки городскихъ учрежденій. Предположено покрытіе большинства проѣздовъ гудронированнымъ шоссе для избѣжанія пыли и шума. Проектировано устройство въ поселкѣ электрическаго освѣщенія, водопровода, канализаціи. Земельные участки всѣхъ категорій будутъ сдаваться на основаніи закона о правѣ застройки на 96 лѣтъ съ условіемъ о повышеніи арендной платы черезъ каждыя 12 лѣтъ на 10%. Годовой доходъ города отъ аренды всѣхъ участковъ опредѣляется въ первыя 12 лѣтъ въ 215,397 р. На благоустройство поселка проектируется заключеніе займа въ $1\frac{1}{2}$ милл. руб., ежегодный платежъ по которому составитъ 90 т. руб., и, такимъ образомъ, отъ сдачи земель на Ходынскомъ полѣ будетъ оставаться въ пользу города 125 т. руб. въ годъ, изъ которыхъ нѣкоторая часть будетъ удѣляться на освѣщеніе, ремонтъ проѣздовъ и содержаніе скверовъ. Такимъ образомъ исходныя техническія и экономическія данныя какъ будто вполнѣ согласованы съ принципами Города-Сада. Но дальнѣйшая судьба московскаго предмѣстья-сада, насколько его значеніе и развитіе будетъ зависѣть отъ тѣхъ правилъ застройки, проектъ которыхъ выработанъ городской управой—внушаетъ серьезныя и печальныя опасенія.

Правила эти гласятъ слѣдующее:

Планъ

города-сада на Ходынскомъ полѣ.



Правила застройки городской земли на Ходынскомъ полѣ.

1) Часть Ходынскаго поля, между петербургскимъ шоссе и артиллерійскими казармами предназначается для постройки деревянныхъ или каменныхъ домовъ, съ небольшимъ числомъ сдаваемыхъ въ наемъ квартиръ, или особняковъ, при чемъ фасады домовъ подлежатъ одобренію Городской Управы. Въ этой части поля не могутъ быть устраиваемы фабрики, мастерскія и промышленныя конюшни, а торговыя заведенія допускаются лишь на отведенныхъ для торговли участкахъ[1]).

2) Одному лицу сдается не болѣе двухъ смежныхъ участковъ. Тому же лицу третій смежный участокъ можетъ быть сданъ исключительно для устройства на немъ сада.

3) На сдаваемыхъ городомъ участкахъ разрѣшается возводить постройки не болѣе, чѣмъ въ 3 этажа и не выше 20 аршинъ отъ уровня улицы.

4) Лицевыя постройки могутъ быть возводимы не ближе 4 саж. отъ передней границы участка. (Исключеніе допускается лишь на участкахъ, отведенныхъ для торговыхъ заведеній.) Свободное пространство отъ передней границы участка до фасадной линіи постройки должно быть обращено въ благоустроенный палисадникъ, огороженный опредѣленнаго типа рѣшеткой.

5) Жилыя постройки могутъ быть возводимы лишь съ отступленіями: отъ лѣвой межи не менѣе, чѣмъ на 4 саж. отъ правой межи не менѣе, чѣмъ на 2 сажени.

6) Застроенная площадь каждаго участка не должна составлять болѣе $^1/_3$ всего его пространства, при чемъ жилыя постройки не должны занимать болѣе 25% площади участка.

7) Незастроенная площадь участка, за исключеніемъ двора и палисадника, предназначается для устройства сада или огорода. Незанятыя постройками границы участка обязательно должны быть обсажены деревьями на разстояніи не менѣе 3 саж. одно отъ другого. Не допускается посадка слѣдующихъ породъ:

. . . .

8) На каждомъ участкѣ разрѣшается сдавать въ наемъ не болѣе 6 квартиръ.

9) Сдаваемыя въ наемъ квартиры должны удовлетворять слѣдующимъ условіямъ:

а) Площадь пола квартиры должна быть выше уровня земли;

---

[1]) Для складовъ и фабрикъ отведены участки, прилегающіе къ Брестской ж. д. и къ соединит. вѣткѣ Брянской ж. д.

б) всѣ жилыя комнаты должны освѣщаться наружными окнами, размѣръ которыхъ не можетъ быть менѣе $^1/_{10}$ площади пола данной комнаты;

в) высота жилыхъ комнатъ не должна быть менѣе 4-хъ арш.;

Для поощренія застройки поселка на приведеныхъ выше условіяхъ проектируются нижеслѣдующія мѣропріятія:

I) Городъ, при посредствѣ своихъ техниковъ, разрабатываетъ возможно большее количество проектовъ и смѣтъ жилыхъ домовъ разныхъ размѣровъ, конструкцій и стоимости, положивъ въ основаніе этихъ проектовъ достиженіе возможно большей экономіи. Если кто-либо изъ арендаторовъ пожелаетъ воспользоваться однимъ изъ этихъ проектовъ, то получаетъ его безвозмездно.

II) Городская Управа, при заключеніи договоровъ на поставку для городскихъ нуждъ строительныхъ матеріаловъ и рабочей силы, обязываетъ своихъ контрагентовъ поставлять матеріалы и рабочую силу по договорнымъ цѣнамъ и тѣмъ арендаторамъ городской земли на Ходынскомъ полѣ, которые обратятся къ поставщикамъ и подрядчикамъ чрезъ Городскую Управу; о всѣхъ такихъ поставщикахъ и подрядчикахъ арендаторы поставляются въ извѣстность при подписаніи арендчаго договора.

III) Арендаторамъ, по возведеніи постройки на городскомъ участкѣ, выдается по ихъ просьбамъ изъ городскихъ суммъ ссуда въ размѣрѣ до 5.000 руб, при условіи, чтобы по отношенію къ опредѣленной городомъ стоимости возведенныхъ построекъ эта ссуда не составляла болѣе 50%, когда она обезпечивается первой закладной, и 20%, когда выдается подъ вторую закладную въ дополненіе къ ссудѣ, полученной подъ первую закладную изъ ипотечнаго учрежденія. Выданныя ссуды погашаются по правиламъ, установленнымъ Московскимъ Городскимъ Кредитнымъ Обществомъ для выдачи ссудъ подъ постройки, возведенныя на чужихъ земляхъ по договорамъ о правѣ застройки.

Нѣкоторыя изъ этихъ правилъ, касающіяся технической стороны дѣла, заслуживаютъ полнаго одобренія и вполнѣ согласуются съ принципами города-сада. Но за то другія представляютъ нѣчто половинчатое, какое-то досадное смѣшеніе этихъ принциповъ съ традиціонными пріемами эксплоатаціи городскихъ земель, нисколько не способствовавшими до сихъ поръ разрѣшенію жилищнаго вопроса. Недостатки правилъ.

1) Согласно 1 и 8 пункту правилъ земля сдается не только подъ особняки, но и подъ доходные дома съ количествомъ квартиръ не болѣе 6.

Могутъ ли эти квартиры облегчить сколько-нибудь жилищную нужду московкихъ обывателей, не имѣющихъ средствъ самимъ снять участокъ и строить домъ? Конечно нѣтъ. Вѣдь въ числѣ правилъ, регулирующихъ владѣніе землей, Моск. Гор. Управа не установила и не собирается устанавливать, подобно ульмской, обязательной максимальной платы за квартиру. Слѣдовательно, цѣна этихъ квартиръ будетъ стоять на уровнѣ московскихъ цѣнъ, и Ходынскій городъ-садъ будетъ доставлять выгоду только однимъ арендаторамъ-домовладѣльцамъ. Управа въ этомъ случаѣ, стремясь облегчить квартирную нужду, дѣлаетъ ту же ошибку, которую сдѣлалъ Кембюри, владѣлецъ Борнвиля (см. Борнвиль), который тоже строилъ и продавалъ дома своего поселка въ собственность, а потомъ былъ принужденъ скупить ихъ въ тридорога обратно, такъ какъ ихъ владѣльцы переполняли ихъ жильцами и одни извлекали выгоду изъ не ими созданнаго благоустройства поселка.

Всѣ выгоды достануться домовладѣльцамъ.

Вообще города-сады исключаютъ доходные дома частныхъ лицъ. Повсюду: въ Лечвортѣ, въ Гемпстедѣ, въ Геллерау, въ Ульмѣ строятся большіе дома или соединенные коттэджи (см рис. 37 и 38), но они составляютъ, или собственность города, или собственность строительной компаніи, одинаково преслѣдующихъ идейныя цѣли, а не личную выгоду.

2) Страннымъ кажется также правило 2-е, согласно которому одно лицо можетъ не только взять 2 участка подъ застройку, но еще и третій, который можетъ быть сданъ исключительно для устройства на немъ сада.

Безполезная трата цѣнной земли.

Какъ видно изъ плана Ходынскаго города-сада, онъ и такъ щедро снабженъ скверами, кромѣ того пунктъ 6-й не дозволяетъ застраивать болѣе $^{1}/_{3}$ участка, т.-е. выполнены съ излишкомъ всѣ требованія, предъявляемыя съ этой стороны къ Городамъ-Садамъ. Зачѣмъ же еще понадобилось Городской Управѣ поощрять разбивку частныхъ садовъ на драгоцѣнной землѣ, примыкающей къ мощенымъ и канализированнымъ улицамъ, на которой (при величинѣ уч. отъ 300 до 1.200 кв. саж.) вмѣсто деревьевъ и капусты могло бы процвѣтать въ самыхъ счастливыхъ условіяхъ отъ 6 до 30 семействъ. (Въ Лечвортѣ допускается около 15 домовъ на 1 акръ, или на $^{1}/_{3}$ дес.).

3) Согласно пункту 3 разрѣшается строить дома не болѣе какъ въ 3 этажа. Опять досадное недоразумѣніе. Изъ самаго названія города-сада, вытекаетъ, что каждая семья должна имѣть свой садъ, это характерная и основная черта города-сада. Но, какъ можетъ быть разрѣшенъ этотъ вопросъ для шести семействъ, живущихъ въ 3-хъ этажномъ домѣ? Вѣдь земля принадлежитъ землевладѣльцу-арендатору. И онъ можетъ сдавать своимъ жильцамъ квартиру съ условіемъ не пользоваться садомъ; или же онъ предоставитъ свободную землю участка въ общее пользованіе квартирантовъ, и какъ бываетъ всегда при такого рода совмѣстномъ пользованіи, на участкѣ быстро воцарится мерзость запустѣнія. Вопросъ еще хоть нѣсколько устраивался-бы въ томъ случаѣ, если-бы въ Ходынскомъ городѣ-садѣ былъ введенъ типъ домовъ-коттэджей, гдѣ каждое семейство размѣщается вертикально въ 2—3 этажахъ; участокъ сада примыкалъ бы тогда непосредственно къ каждой квартирѣ. **Городъ-садъ безъ садовъ.**

4) Заинтересованная въ развитіи предпріятія городская управа обѣщаетъ арендаторамъ земли ходынскаго города-сада безплатные проекты построекъ, своихъ архитекторовъ, своихъ подрядчиковъ и поставщиковъ и кромѣ того ссуду подъ постройки въ размѣрѣ 50% ихъ стоимости (пунк. I, II и III), т.-е. налицо имѣются всѣ элементы для образованія строительнаго товарищества. **Необходимость городскаго строительства.**

Но Управа сама не хочетъ выступить въ качествѣ такового, и вся постановка дѣла не предусматриваетъ образованія и дѣятельности подобнаго товарищества. А между тѣмъ опытъ Запада показываетъ съ очевидностью, что жилищный вопросъ только тогда приближается къ своему разрѣшенію, когда за постройку домовъ для всѣхъ классовъ населенія, начиная отъ самыхъ бѣднѣйшихъ, принимаются или сами города, или строительныя товарищества съ дешевымъ кредитомъ, поставившіе своей цѣлью не коммерческую выгоду, а разрѣшеніе соціальной задачи.

Что касается самой планировки, то въ общемъ она очень эффектна. Красиво закругленные контуры улицъ на планѣ ласкаютъ глазъ. Но въ нѣкоторыхъ деталяхъ планъ нуждается въ исправленіи. Принципы, изложенные въ III главѣ этой книги, не получили своего полнаго примѣне- **Недостатки планировки.**

нія въ планѣ ходынскаго города-сада, составленномъ городской управой.

Прежде всего для такого удлиненнаго участка достаточно одной магистральной улицы, идущей отъ Ваганьковскаго віадука къ петербургскому шоссе. Эта магистральная улица должна идти по возможности посрединѣ участка, не дѣлая крутыхъ поворотовъ (см. планъ Геллерау). Магистраль-же, проектированная Городск. Управой, по которой будетъ проложенъ трамвай, дѣлаетъ два крутыхъ поворота, огибая уголъ Солодовниковской больницы и выходя по Солодовниковскому проспекту на петербургское шоссе. Грузовое и экипажное движеніе, благодаря этимъ изгибамъ, не совпадетъ съ трамвайнымъ, а будетъ растекаться по другимъ улицамъ, обращая ихъ безъ нужды изъ жилыхъ въ проѣзжія. При этомъ всѣ улицы сдѣланы въ 10 саж., ширины тогда какъ магистральная должна быть не меньше 20—15 саж. Мощеная же часть жилыхъ улицъ можетъ быть доведена до 3 саж. (остальное тротуары и палисадники).

Нѣтъ магистральной улицы.

Неправильное размѣщеніе скверовъ.

Затѣмъ скверы, разбитые около Солодовниковской больницы и около ваганьковскаго віадука безъ всякой надобности прорѣзаны семью внутренними улицами, что сдѣлаетъ ихъ невыносимо пыльными. Около казармъ строительные участки разбиты въ монотонномъ шахматномъ порядкѣ и вплотную придвинуты къ казармамъ, тогда какъ было бы цѣлесообразнѣе придвинуть ихъ къ магистрали, идущей отъ Ваганьковскаго віадука и отдѣлить скверомъ отъ казармъ; тѣмъ болѣе, что тогда скверъ расположился бы по дну и по краямъ громаднаго песочнаго карьера, находящагося въ этомъ мѣстѣ—цѣлой пропасти, строиться на днѣ которой едва ли возможно; заполнить же будетъ стоить слишкомъ дорого. А между тѣмъ умѣло спланированные и покрытые цвѣтниками, газономъ и рѣдкими группами деревьевъ, берега этого карьера могли бы служить украшеніемъ всей мѣстности.

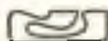
Элементарная обработка кварталовъ.

Кромѣ того, быть можетъ самымъ существеннымъ недостаткомъ плана является отсутствіе индивидуальности въ обработкѣ каждаго квартала, и совершенное отсутствіе открытыхъ дворовъ-площадей получившихъ такую разнообразную трактовку въ городахъ-садахъ: Лечвортѣ, Гемпстедѣ, Геллерау и друг. (см. черт. 28, 29, 30, 36 и 40).

Не менѣе существенное отступленіе отъ принциповъ города-сада заключается также въ томъ, что на планѣ управы одновременно съ планировкой улицъ не планированы мѣста для домовъ (см. кварталъ Геллерау, черт. 44), что исключаетъ возможность сдѣлать красивой и разнообразной линію застроенія.

Громадные участки отъ 300 до 1 300 кв. саж. и право сдавать внаймы квартиры (до 6 въ каждомъ участкѣ) будетъ имѣть неизбѣжнымъ послѣдствіемъ внутреннюю застройку, безусловно осужденную современной санитарной техникой [1]). Чрезмѣрная величина участковъ.

Высказанныя мною замѣчанія быть можетъ неполны, отчасти быть можетъ ошибочны, но если настоящая книга имѣетъ какую-нибудь цѣнность, то она заключается именно въ томъ, что каждый, кто ознакомится съ ея содержаніемъ, будетъ имѣть возможность не только провѣрить правильность высказанныхъ замѣчаній, но и составить собственное сужденіе. Сконцентрировавшись и найдя свое выраженіе въ прессѣ, эти сужденія могутъ повліять на намѣренія городской управы, заставивъ ее вести такое насущное, такое важное предпріятіе, какъ постройка предмѣстья-сада, (могущаго вмѣстить до 20 тысячъ жителей) въ соотвѣтствіи съ основными принципами, выработанными практикой Запада, только строгое примѣненіе которыхъ придаетъ всему предпріятію соціальное значеніе, а игнорированіе сводитъ къ нулю всѣ благія намѣренія. Вліяніе общественнаго мнѣнія на улучшеніе проекта.



[1]) Въ Лечвортѣ и въ другихъ городахъ-садахъ преобладающій типъ участковъ: 50—70 кв. саж. съ фронтомъ нерѣдко въ 3 саж. Даже въ Англіи, при несравненной дешевизнѣ строительныхъ работъ, считается невыгоднымъ дѣлать по мощенной и канализированной улицѣ участки съ большимъ фронтомъ. Чѣмъ глубже строительный участокъ и чѣмъ уже его сторона, выходящая на улицу,—тѣмъ это выгоднѣе.

Площадь въ 50 кв. саж., какъ установлено англійской практикой, есть какъ разъ то количество земли, которое съ любовью можетъ обработать въ свободное время одинъ человѣкъ, занятый въ другой спеціальности.

Заключеніе.

Такимъ образомъ въ недалекомъ будущемъ мы будемъ имѣть техническій опытъ въ постройкѣ городовъ-садовъ по заранѣе составленному плану. Намъ дадутъ его городъ-садъ Казанской дороги и Ходынское предмѣстье-садъ. Послѣ этихъ опытовъ можно будетъ съ положительными данными въ рукахъ приняться за осуществленіе идеи Говарда во всей ея полнотѣ и въ самомъ широкомъ масштабѣ [1]).

Во всѣхъ начинаніяхъ, стремящихся осуществить реформу Говарда, (кромѣ Лечворта), можно подмѣтить тенденцію сузить идеи этого новатора, свести широкую, всеобъемлющую соціальную реформу къ скромной проблемѣ удобныхъ и дешевыхъ квартиръ.

Мирныхъ обывателей пугаютъ присущіе будто бы этой реформѣ элементы коммунизма. Но правильно понятый коммунизмъ не долженъ пугать никого.

«Коммунизмъ прекрасный принципъ,—говоритъ Говардъ. Всѣ мы до нѣкоторой степени коммунисты. Даже тѣ, кто ужаснулся бы, услышавъ это. Всѣ мы вѣримъ въ коммунистическіе дороги, парки, библіотеки и проч. Ошибка проповѣдниковъ чистаго коммунизма, какъ Фурье, Оуэнъ и др., заключалась въ томъ, что они на немъ одномъ хотѣли основать новый соціальный строй, не принимая во вниманіе индивидуальныхъ особенностей каждаго человѣка. Они полагали, что разъ общая собственность хороша, то всякая собственность должна быть общей, что если коллективный трудъ можетъ творить

---

[1]) Первые шаги въ этомъ направленіи уже сдѣланы: при Московскомъ Отдѣлѣ Императорскаго Технич. О-ва по инициативѣ бывшаго предсѣдателя Моск. Губ. Земск. Управы Ржевскаго (Члена Госуд. Думы) образована подъ предсѣдательствомъ инженера П. П. Юренева коммиссія по устройству городовъ-садовъ подъ Москвою.

чудеса, то индивидуальный трудъ нужно считать безполезнымъ и даже вреднымъ.

«Не принимая во вниманіе двойственности человѣческой природы, они не учли въ достаточной мѣрѣ степени альтруистическихъ усилій, какія можно ожидать отъ средняго человѣка».

«Другая ошибка соціальныхъ реформаторовъ прошлаго заключалась въ томъ, что, пытаясь осуществить свои утопіи, они стремились соединить въ одну большую организацію людей, которые до того не были еще соединены въ болѣе мелкія группы, или которые должны были оставить эти мелкія группы для того, чтобы присоединиться къ ихъ большой организаціи; главное же и самое существенное отличіе моего эксперимента отъ другихъ ему подобныхъ заключается въ томъ, что я обращаюсь не только къ отдѣльнымъ лицамъ, но и къ кооперативнымъ товариществамъ, къ фабрикантамъ, къ благотворительнымъ обществамъ, къ лицамъ опытнымъ въ дѣлѣ организаціи, приглашая притти вмѣстѣ съ ихъ организаціями и продолжать свою дѣятельность въ условіяхъ, не заключающихъ для нихъ новыхъ ограниченій, а гарантирующихъ еще большій просторъ индивидуальной иниціативѣ и большую свободу дѣятельности.

«Армія имѣется, ее нужно только мобилизировать, и мы имѣемъ дѣло не съ недисциплинированымъ сбродомъ.

«Нашъ планъ относится ко всѣмъ прежнимъ, какъ двѣ машины: для одной изъ нихъ должны быть еще приготовлены матеріалы, и отлиты въ разныя формы, тогда какъ для другой всѣ составныя части уже готовы и надо соединить ихъ вмѣстѣ.

Но не одинъ призракъ коммунизма смущаетъ робкихъ. Иные еще съ большимъ страхомъ отступаютъ предъ огромностью поставленной Говардомъ задачи. А между тѣмъ въ грандіозности этой реформы и лежитъ залогъ ея осуществленія.

Не удешевленіе квартиръ, не улучшеніе санитарныхъ условій, а лишь постройка города, группы городовъ (черт. 4), сооруженіе цѣлой сѣти такихъ группъ — можетъ объединить въ порывѣ энтузіазма и зрѣлыхъ, и молодыхъ, и ученыхъ, и простолюдиновъ.

«Одной изъ величайшихъ потребностей нашего времени является потребность въ живой и плодотворной работѣ, и никогда еще—говоритъ Говардъ,—со времени существованія цивилизаціи не открывалось такое поле для приложенія труда, какое будетъ дано осуществленіемъ нашей задачи, задачи полнаго переустройства всего внѣшняго облика нашего общества съ использованіемъ накопленныхъ вѣками знаній и опыта.

«Великая задача и большое дѣло были выполнены въ началѣ нынѣшняго столѣтія, когда всѣ города и деревни Европы были соединены сѣтью желѣзныхъ дорогъ. Но какъ ни велико было значеніе желѣзныхъ дорогъ, онѣ коснулись народной жизни лишь въ немногихъ отношеніяхъ, сравнительно съ тѣмъ вліяніемъ, которое будетъ имѣть выполненіе нашей новой задачи. Намъ предстоитъ построить города съ удобными и уютными домами на мѣстѣ старыхъ, трущобныхъ городовъ; вмѣсто тѣсныхъ дворовъ развести цвѣтущіе сады; построить красивые каналы въ болотистыхъ долинахъ; въ области распредѣленія установить основанный на научныхъ данныхъ порядокъ вмѣсто господствующаго хаоса; создать справедливую систему землепользованія на мѣсто системы, основанной на эгоизмѣ, которая, мы надѣемся, отойдетъ въ вѣчность; вдохнуть свѣтлыя надежды въ сердца отчаявшихся и упавшихъ духомъ; заставить умолкнуть злобу и ненависть и пробудить чувства братства и доброжелательности; отдать орудія мирнаго и производительнаго труда въ крѣпкія руки, и отшвырнуть какъ безполезныя орудія войны и разрушенія. Вотъ обширное поле для приложенія той теперь пропадающей силы, потерею которой объясняется большая доля нашей бѣдности, нищеты и страданій, и для объединенія безчисленной арміи тружениковъ въ творческой работѣ».

Тотъ, кто готовъ со страхомъ отступить, испугавшись величія этой задачи, долженъ всегда помнить, что въ дѣлѣ соціальныхъ реформъ безъ политики имѣетъ мѣсто тотъ же роковой законъ, который господствуетъ и въ политикѣ, а именно: кто добивается малаго, тотъ не получаетъ ничего.



Рисунки.



ОГЛАВЛЕНІЕ.